

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Junín, Cundinamarca, septiembre primero (1°) de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Nro. 024-2018. Pertenencia
Demandante: Teresa Mancera
Demandados: Her. Ind. Quintiliano Mancera y Otros
Radicación: 253724089001-2018-00031-00.

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:

La señora TERESA MANCERA, a través de apoderado judicial, promueve acción declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, en contra de herederos indeterminados de QUINTILIANO MANCERA, MISAILINA LEON DE MANCERA y ANA CLOVIS MANCERA LEON; y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

Las pretensiones, conforme al escrito de reforma de demanda (ff 70 a 73), se contraen a que se declare:

1. Que la demandante adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble “SAN PEDRO – LOS MANZANOS”, ubicado en la vereda “San Pedro” del municipio de Junín – Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-8935 y número catastral 000200030113000, alinderado como allí se describe, de acuerdo al levantamiento topográfico anexo a la demanda, al cual se le dará el nombre de “EL PARAISO”.

2. Que se reconozca como titular del derecho real de dominio a la señora TERESA MANCERA; y, en caso de oposición, se condene en costas al

demandado.

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

1. Los linderos del predio de mayor extensión se encuentran en la E.P. No. 303 de la Notaría de Junín, inmueble “Los Manzanos” ubicado en la vereda “San Pedro” del municipio de Junín, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá con el número 160-8935 y con número catastral 000200030113000.

2. De acuerdo con el levantamiento topográfico anexo a la demanda, el predio que se pretende usucapir se encuentra alinderado como se describe en el hecho dos.

3. La demandante tomó posesión del predio “LOS MANZANOS”, a La muerte de su señora madre ANA CLOVIS MANCERA LEON, quien lo había adquirido a la muerte de sus padres QUINTILIANO MANCERA Y MISAILINA LEÓN DE MANCERA, por lo tanto, la posesión de la demandante data de más de 10 años.

4. La posesión ejercida por la demandante ha sido ininterrumpida, pública y pacífica, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo actos constantes de disposición como arreglo de la finca, pastoreo de ganado, siembra de cultivos de pancoger, pago de impuestos, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros sin reconocer dominio ajeno.

3. TRÁMITE PROCESAL:

La demanda primigenia fue admitida por auto del 23 de agosto de 2018 (ff 24 a 26), mientras que la reforma lo fue mediante proveído del 25 de abril de 2019 (f 75), en el que se dispuso dar el trámite verbal al proceso (arts. 367 y ss. CGP), vincular al proceso a FILEMON MANCERA LEÓN, AURA MARIA MANCERA DE RODRIGUEZ y ODILIA LEON DE MANCERA, conferir traslado de la demanda al extremo pasivo, emplazar a los herederos indeterminados y demás personas indeterminadas, instalar la valla, informar de la existencia del proceso a las autoridades pertinentes, inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-8935 y notificar al representante del Ministerio Público.

Al proceso se vinculó el señor RAUL ARNULFO MANCERA FAGUA, por medio de apoderado judicial, quien contestó la demanda (ff 113 a 121), propuso excepciones de mérito que denominó “Carecer la demandante del requisito exigido por el art. 1° de la Ley 791 de 2002, esto es, el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio...”, “No haber definido la demandante en su libelo si lo que pretende es una acción extraordinaria o una acción ordinaria de dominio” y “No haberse demandado como lo dice el Art. 375 del C.G.P. a los últimos titulares del dominio del predio”.

La demandada AURA MARÍA MANCERA DE RODRIGUEZ fue notificada personalmente de los autos admisorio de la demanda y de la reforma de la demanda (f 150); por su parte, la demandada ODILIA LEON DE MANCERA recibió notificación de las mismas providencias por aviso (f 186), sin que dentro del término de traslado hubiesen contestado el libelo.

Como herederos del codemandado FILEMON MANCERA, se convocó mediante emplazamiento a sus herederos determinados, a saber: DORIS, ALFONSO y AYDEE MANCERA RODRIGUEZ, así como a sus herederos indeterminados; rituada la publicación del edicto se designó al curador ad-litem, con quien se integró el litigio, sin contestación a la demanda.

Surtido el traslado de las excepciones de mérito propuestas por el demandado Raúl Arnulfo Mancera Fagua (f 219), sin obtener pronunciamiento de la parte actora.

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 16 de septiembre de 2022 (f 223), se programó la diligencia de inspección judicial, la cual se desarrolló en sesión del 29 de septiembre del mismo año, con acompañamiento de perito.

El perito GILBERT ANDRES URREGO URREA rindió el informe encomendado, al cual se le dio el traslado respectivo (auto 30 de enero de 2023), sin que dentro del término legal se hubiese propuesto objeción, ni solicitud de ampliación o

aclaración por las partes.

Por auto del 12 de mayo último, se señala fecha 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, la cual tuvo lugar en sesión del 22 de junio de 2023. El desarrollo de la audiencia se ciñó a las normas aludidas, aprobándose la conciliación parcial presentada por la demandante y el codemandado determinado RAUL ARNULFO MANCERA FAGUA, quien con sustento en dicho acuerdo fue excluido del proceso; previo recaudo del interrogatorio de parte a la demandante, se fijó el litigio enmarcándolo en los límites de la demanda reformada; se recaudaron los testimonios de GUALBERTO LEON BELTRAN y MIRIAM AURORA BELTRAN RODRIGUEZ; se surtió la sustentación y contradicción del dictamen pericial. Declarada precluida la etapa probatoria se recaudaron las alegaciones finales.

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, 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, la demandante pretende que le pertenece una fracción del inmueble denominado “SAN PEDRO – LOS MANZANOS”, ubicado en la vereda “San Pedro” del municipio de Junín – Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-8935y cédula catastral No. 000200030113000, por tenerlo en posesión por un lapso de tiempo superior a 10 años, de manera ininterrumpida, pública y pacífica, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo actos constantes de disposición, como arreglo de la finca, pastoreo de ganados, siembras de cultivos de pan coger, pago de impuestos, defendiéndolo contra perturbaciones de terceros sin reconocer

dominio ajeno sobre él.

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 exista identidad entre el bien pretendido con respecto al bien sobre el cual se ejerce la posesión material.
- 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.

3.4.1. 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, la señora TERESA MANCERA manifiesta en la demanda que tomó posesión del predio a la muerte de su progenitora, señora ANA CLOVIS MANCERA LEON, quien a su vez lo había adquirido a la muerte de sus padres QUINTILIANO MANCERA y MISAILINA LEON DE MANCERA.

Al verificar el folio de matrícula No. 160-8935, correspondiente al predio rural “SAN PEDRO – LOS MANZANOS”, del cual se pretende usucapir una parte, se observa que la demanda se dirigió en contra de los Herederos Indeterminados de QUINTILIANO MANCERA y MISAILINA LEON DE MANCERA, y de ANA CLOVIS MANCERA LEON, sus abuelos y progenitora, respectivamente, quienes aparecen en la Anotación No. 1 del certificado de tradición anexo a la demanda,

como adquirentes del dominio sobre el inmueble, por compra que del mismo hicieron a FERNANDO LEON, mediante E.P. No. 303 del 12-08-1928 dada en la Notaría de Junín, a quienes registralmente se les asigna la calificación de titulares del derecho real de dominio.

De otro lado, 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 5), el certificado N.2018-34 de vigencia de la matrícula inmobiliaria 160-8935, correspondiente al predio rural de nombre “SAN PEDRO-MANZANOS”, ubicado en la vereda “SAN PEDRO”, del municipio de Junín; que ese inmueble, de acuerdo a su tradición, se establece que los señores QUINTILIANO MANCERA y MISAILINA LEON DE MANCERA, adquirieron el predio en mayor extensión por la escritura arriba referida, que aquellos vendieron una parte del predio a AURA MARIA MANCERA DE RODRIGUEZ, ANA CLOVIS, FILEMON y JUAN DE JESUS MANCERA LEON, por E.P. No. 268 del 17-09-1966 de la Notaría de Junín, registrada el 17 de noviembre del mismo año, deduciéndose que fue una parte la que vendieron y verificando que los vendedores QUINTILIANO y MISAILINA son propietarios de un remanente de ese predio; determinándose, de esa manera, la **“EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales a favor de QUINTILIANO MANCERA y MISAILINA LEON DE MANCERA.”**

Ahora, 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, con sustento en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, señala dos posibilidades para la acreditación de propiedad privada; el título originario que no haya perdido vigencia, esto es: (i) el acto mediante el cual se desprende del dominio en favor de particulares, y ii) la cadena de transferencias del derecho de dominio anteriores a 1974. En particular, frente a la condición jurídica del inmueble “SAN PEDRO-MANZANOS”, determina que el inmueble presenta la calidad jurídica de propiedad privada, según se refleja en el negocio contenido en la Anotación No. 1, que refleja un título jurídico completo puesto que se trata de compraventa debidamente registrada y calificada con el código 101, lo cual

es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba **propiedad privada**. Adicionalmente, indica que, consultado el Sistema de Información de Tierras de la entidad, el inmueble 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 “SAN PEDRO-MANZANOS” registra un título traslativo de dominio que data del 07 de septiembre de 1928, que permite demostrar su naturaleza privada y, por tanto, su idoneidad para ser objeto de adquisición por prescripción adquisitiva 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; la posesión material ejercida por la demandante en forma pacífica, pública e ininterrumpida, que haya 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 “SAN PEDRO-MANZANOS”, por cabida y linderos obra en la E.P. No. 303, del 07-09-1928 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 superficiaria aproximada de una 1 Ha. 1000 M2.

3.4.2.2. Los linderos descritos, en el sistema antiguo, son: “Por pie, de un mojón de piedra sigue en línea recta a encontrar una peñita e hilera de matas hasta encontrar un mojón de piedra, colinda con terrenos de Aura María Mancera de Rodríguez, por primer lado vuelve hacia arriba hasta encontrar una piedra nativa junto al camino que conduce a Gachetá, colinda con terrenos de Fideligno León; vuelve por cabecera por todo el camino a encontrar un mojón de piedra clavado al pie de una cerca de piedra; por último lado vuelve de para abajo a encontrar un mojón de piedra que está a cuatro o cinco metros retirado de un ojo de agua, de aquí sigue a encontrar otro mojón de piedra a la orilla de un camino y de este al primer lindero, punto de partida y encierra, linda con terrenos de Teresa Mancera”.

3.4.2.3. Dichos linderos se reproducen en la E.P. No. 251 del 02-11-1997 de la Notaría de Junín mediante la cual se legaliza la división del predio en tres (3) secciones a nombre de FILEMON MANCERA LEON, AURA MARIA MANCERA DE RODRIGUEZ y ODILIA LEON DE MANCERA, aunque se actualizan las colindancias; estas personas también fueron vinculadas al juicio declarativo, conforme da cuenta el auto admisorio de la reforma de la demanda (ff 75 y 75 vto.); el primero de ellos a través de sus herederos determinados DORIS, ALFONSO y AYDEE MANCERA RODRIGUEZ, y de los herederos indeterminados, quienes fueron representados en el juicio mediante curador ad-litem.

Dicha división dio lugar a la apertura de los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 160-30707, 160-30708 y 160-30709, predios “LOS MANZANOS”, “LOTE” y “LA ESPERANZA”.

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 indica que se procedió a identificar con puntos de control las divisiones presentes dentro del predio de mayor extensión, distancias rumbos de los lotes determinados por la decisión concertada de los poseedores y cotejando los linderos descritos en las escrituras.

Expone que el predio que pretende en pertinencia la señora

TERESAMANCERA se denomina **SAN PEDRO**, es un predio de menor extensión que hace parte de uno de mayor extensión denominado **SAN PEDRO-MANZANOS** identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **160-8935** e identificado con cédula catastral **25372000200030113000** y un área de pertenencia de **5.382,33 m²**, ubicado en la vereda SAN PEDRO del municipio de Junín.

DESCRIPCION DE LINDEROS

Según mapa adjunto producto del levantamiento topográfico y fotogramétrico realizado en campo se presenta el alinderamiento de los siguientes predios.

ALINDERAMIENTO Predio SAN PEDRO

Área levantamiento del predio objeto de pertenencia: 5.382,33 m² PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN: SAN PEDRO-MANZANOS

Matricula inmobiliaria vinculada: 160-8935 Cédula catastral: 25372000200030113000

NORTE: Parte del punto P01 con coordenadas E= 4924745,402 m, N= 2088609,368 m, en línea recta sentido suroriente hasta hallar el punto P02 con coordenadas E= 4924790,661 m, N= 2088591,796 m, en una distancia de 48,55 metros colindando con el señor Luis Rodríguez.

ORIENTE: Parte del punto P2 con coordenadas E= 4924790,661 m, N= 2088591,796 m, en línea recta sentido suroccidental hasta hallar el punto P03 con coordenadas E= 4924772,917 m, N= 2088514,562 m en distancia de 79,24 metros colindando con Sucesión Mancera.

SUR: Parte del punto P03 con coordenadas E= 4924772,917 m, N= 2088514,562 m, en línea recta sentido occidental hasta hallar el punto P04 con coordenadas E= 4924713,693 m, N= 2088515,880 m en distancia de 59,23 metros colindando con Virgilio Beltrán.

OCCIDENTE: Parte del punto P04 con coordenadas E= 4924713,693 m, N= 2088515,880 m, en línea recta sentido norte hasta encontrar el punto P05 con coordenadas E= 4924721,327 m, N= 2088581,871 m, en distancia de 66,43 metros; luego del punto P05 en línea recta sentido nororiental en

distancia de 36,54 metros colindando con la carretera veredal a San Pedro

En relación con los hallazgos, el perito señala:

“La cédula catastral correspondiente al número 5372000200030113000 que está vinculada en el levantamiento topográfico como aporte en los anexos a la demanda presenta un polígono que encaja dentro del espectro espacial donde se ubica el predio objeto de estudio, se aclara que su cálculo de poligonal cerrada, **difiere** del área real que primero fue objeto de levantamiento topográfico por parte de la parte demandante, y luego objeto del presente estudio para el informe pericial.

Cabe resaltar que durante la inspección judicial, in situ, se presentó un tercero interesado alegando posesión sobre una porción de terreno inmersa en el polígono original del levantamiento topográfico, lo que desencadenó en un episodio de conciliación, y que a su vez se derivó en un nuevo planteamiento de los linderos. Aprovechando la presencia del suscrito y el despliegue de los equipos se procedió a realizar levantamiento topográfico en campo y luego de algunas horas obtener producto cartográfico de manera instantánea.

Las partes acordaron dos puntos de control situados en campo, correspondientes a los puntos **P02 y P03** los cuales fueron unidos por una línea recta y formaron el lindero oriental del mapa adjunto a este informe pericial. Por esta razón el área objeto de estudio se redujo dramáticamente a la que primero fue objeto de estudio topográfico anexo a la demanda.

2. El método científico realizado en este peritaje arroja un cálculo área total calculada de **5.382,33 m²** donde se encuentra inmerso el predio SAN PEDRO con matrícula inmobiliaria 160-8935.

3. Se confirma que el área real del predio SAN PEDRO en posesión de la demandante TERESA MANCERA es de **5.382,33 m²** En el mapa simbolizado con el color **fucsia**

4. El predio SAN PEDRO que está en posesión de la señora TERESA

MANCERA, es un lote de terreno de menor extensión que hace parte de otro de mayor extensión identificado como **SAN PEDRO-MANZANOS** identificado anteriormente en la caracterización del inmueble; el predio en cuestión se localiza cerca a la vía pavimentada que conduce al municipio de Gachetá, ingresando por uno de los ramales a la carretera destapada de la Vereda de San Pedro del municipio de Junín, al llegar se encuentra un corto tramo de ingreso vehicular; El predio en su mayoría está conformado por una pradera para la cría de ganado vacuno específicamente se hallaron cuatro ejemplares. Respecto a la vivienda, es una casa construida en mampostería tradicional de bloque y columnas de concreto, cubierta con teja de zinc y otras de fibrocemento, se observan instaladas puertas metálicas y ventanas en vidrio.

3.4.2.4. Respecto a la idoneidad del perito, se verificó el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 226, Inciso 6° num. 1 a 10, del CGP.

3.2.2.5. En la audiencia de trámite llevada a cabo el 22 de junio último, en relación con la identificación del predio objeto de las pretensiones, dada la conciliación que se planteó en la diligencia de inspección judicial y se concretó en la audiencia de trámite, producto de la cual la demandante y el interviniente RAUL ARNULFO MANCERA FAGUA, quien a través de apoderado contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones y planteando excepciones de mérito, conciliaron en que al área pretendida en usucapión por la demandante, se le deduciría una franja de terreno en posesión del mencionado demandado, debidamente determinada e identificada en el plano topográfico anexo al informe, con lo cual estuvieron de acuerdo dichas partes y sus apoderados. Quedó de esa forma plena, cabal y efectivamente determinada e identificada el área de terreno pretendida en usucapión por la demandante.

En conformidad con lo anterior, 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. 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.

Como nota final debe acotarse que la oposición, y con ella la pretensión, propuesta por el interviniente Raúl Mancera Fagua, quedó debidamente zanjada a través de la conciliación a la que llegó con la demandante Teresa Mancera, aprobada en la audiencia inicial, consistente en la exclusión de una franja de terreno inicialmente pretendido por ésta última, determinándose dicha zona excluida en el informe pericial, conforme quedó registrado en la misma audiencia.

3.3. Posesión material de la 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 TERESA MANCERA (min. 51:20 aud. Art. 373 CGP), quien bajo la gravedad del juramento manifestó que la posesión sobre el predio “Los Manzanos” inició por los abuelos, luego la tomó su progenitora, ANA CLOVIS MANCERA, y luego la demandante, quien se hizo a la posesión hace veinte años, destinándolo al sostenimiento de animales, no de cultivos; animales que son de su propiedad y de la persona que va a comprar, quien mantiene animales allí; refiere, en relación con la disposición del derecho, que hizo un documento a la compradora, por no tener la escritura, siendo ella quien se encuentra al mando del predio, negocio que indica realizó en 2017, fecha desde la cual la señora LILIANA CASTILLO viene ostentando la posesión sobre esa franja de terreno, reconociendo no tener ningún tipo de injerencia en el mando, sostenimiento o administración de la propiedad, ratificando que es aquella persona la que manda; señala que nadie le discutió o disputó el derecho posesorio, desde el inicio de su ejercicio hasta el año 2017 que dispuso del derecho, fue publica; manifiesta que el predio genera pago de impuestos, el cual, hasta el año 2017, fue cancelados por la demandante y en adelante, cree

que los ha cancelado la señora LILIANA; aclara que la extensión del predio es de una fanegada aproximadamente y que hace parte de uno de mayor extensión “Los Manzanos”; resalta que el ejercicio de la posesión realizado por ella fue singular. A pregunta del curador ad-litem, respecto a si la demandante ejerce la posesión o alguien a nombre de ella lo hace, manifiesta que no la ejerce, que es por virtud de una promesa de compraventa.

3.4.3.2. TESTIMONIO DE GUALBERTO LEON BELTRAN, de 72 años de edad, escolaridad primaria, quien bajo juramento indicó que a la demandante ninguna persona le ha disputado la posesión, que ha sido ella la que ha estado en el predio “Los Manzanos”; que conoce a la demandante por ser casi de la familia desde que eran pequeños; dijo saber que es la demandante quien maneja el predio Los Manzanos, fija el tiempo de posesión de la demandante entre 20 y 30 años y antes de ella los abuelos; refiere que la demandante ha destinado para pastoreo el predio, lo cual sabe porque cruza por ahí; desconoce cualquier negocio que haya efectuado la demandante sobre el predio; dijo no saber si alguna persona le ha disputado el predio a la demandante; relacionó los linderos del predio “Los Manzanos”, en forma incompleta.

3.4.3.2. TESTIMONIO DE MIRYAM AURORA BELTRAN RODRIGUEZ, de 58 años de edad, quien bajo juramento declaró ser residente en la vereda “San Pedro” de Junín, escolaridad primaria, sin parentesco con las partes del proceso; señala conocer a la señora Teresa Mancera hace 20 años, Porque, pues ella llegó ahí -al predio-, que era de don Quintiliano Mancera, ella llegó a vivir; la veía a diario porque la testigo iba hacia la escuela a hacer el refrigerio escolar y ella llevaba sus animalitos a pastorear a ese predio de arribita del camino; entre la señora TERESA y don Quintiliano creo que él era el abuelito de ella, doña Misailina León de Mancera era la esposa de don Quintiliano; refiere que ellos duraron mucho tiempo en posesión del predio, desde cuando ella era muy pequeña; su lugar de residencia es cerca al predio “Los Manzanos”, como a 20 minutos; dijo desconocer que alguna persona le hubiera disputado el predio a la señora Teresa Mancera, a quien identifica como poseedora singular del predio, de manera permanente hasta cuando se trasladó para la vereda “San Roque”, vendiendo el predio “Los Manzanos”, desconociendo a quien, sin estar enterada del negocio y sin distinguir quien está viviendo en la casa construida en el predio; señala que la destinación del predio en poder de la demandante fue para pastoreo de ganado y que ha sido a ella la que se ha distinguido como poseedora.

3.4.3.3. PRACTICA DE PRUEBAS DEL DEMANDADO DETERMINADO

En punto de las pruebas solicitadas y decretadas a instancia del demandado RAUL ARNULFO MANCERA FAGUA, su apoderado, en la audiencia de pruebas, manifestó (minuto 1:37:40) que, como las pretensiones de su cliente quedaron resueltas, refiriéndose a la conciliación acaecida en la misma vista pública, oportunamente acudirían al trámite sucesoral o al de pertenencia para sanear la titulación de su representado.

Los testimonios analizados ofrecen plena credibilidad al Despacho, en razón a que provienen de personas letradas, mayores de edad, residentes al predio “Los Manzanos”, con trato personal, directo y regular con la señora TERESA MANCERA 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 la señora TERESA MANCERA sobre el citado predio, así como de los actos de explotación económica que en forma regular y directa ha ejercido a través del pastoreo de ganado, en forma exclusiva.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que en esta clase de asuntos no existe tarifa legal, en cuanto al número idóneo de testigos que den cuenta de los hechos objeto de prueba, sino que debe valorarse es la calidad de los mismos, 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 de la demandante, efectuada de forma regular, pública, permanente, sin violencia ni clandestinidad y sin oposición de terceros.

En este aspecto, es importante destacar que, si bien es cierto se planteó una oposición por parte del demandado RAUL ARNULFO MANCERA FAGUA, a las pretensiones de la demandante, la misma quedó superada al haberse producido la conciliación respecto a la verdadera porción de terreno en posesión de la señora TERESA MANCERA, excluyendo la que le corresponde al arriba mencionado, quien ostenta, al igual que la demandante, derechos de posesión sobre la restante porción de terreno que conforma el predio de mayor extensión

“Los Manzanos”.

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, que la posesión que ha ejercido la demandante sobre la fracción del inmueble “LOS MANZANOS”, 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 de la señora TERESA MANCERA, ha perdurado por un lapso de tiempo superior a diez años, sin requerirse sumarle a ella la que pudieron ejercitar las personas que la antecedieron.

En este aspecto, es importante valorar que, como en la fase probatoria surgió el hecho relacionado con la suscripción de una promesa de compraventa del inmueble por parte de la demandante TERESA MANCERA, se requirió la aportación del documento contentivo del mismo, constatándose que, por una parte, la señora TERESA MANCERA no aparece suscribiendo en ninguna calidad dicho documento, pues, quien agencia como vendedor es el señor SAÚL PEÑA ROJAS y como compradores CLAUDIA LILIANA CASTILLO CARDENAS y JOVANI ROJAS CORTES, quienes no tuvieron ninguna clase de intervención en el proceso, como opositores o terceros interesados; por otra parte, se hace referencia a un predio denominado “EL PARAISO”, que no corresponde al inmueble “LOS MANZANOS”, objeto de este proceso. En todo caso, en gracia de que el documento si tuviera efectos respecto a la demandante y vinculara al predio “Los Manzanos”, la naturaleza del acto confirmaría la calidad de poseedora de la señora TERESA MANCERA, disponiendo del derecho y, así mismo, conservando la obligación del saneamiento a través del proceso de pertenencia a través del cual adquiere el derecho de dominio y se torna hábil para su tradición.

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 la demandante, respecto al predio identificado como “Los Manzanos”, con matrícula inmobiliaria 160-8935, 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 ganadería a pequeña escala, como señora y dueña.

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. 160-8935** y, consecuentemente, 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 TERESA MANCERA, identificada con cédula de ciudadanía número 41.531.968, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, el predio rural que denominado “LOS MANZANOS”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-8935, ubicado en la vereda “San Pedro”, del municipio de Junín, Cundinamarca.

SEGUNDO: TENER en cuenta que la identificación del predio rural denominado “LOS MANZANOS”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-8935 y cédula catastral 25372000200030113000, con área de pertenencia de **5.382,33 m²**, ubicado en la vereda SAN PEDRO del municipio de Junín, cuyos linderos, que se describen en el informe pericial, son los siguientes:

NORTE: Parte del punto P01 con coordenadas E= 4924745,402 m, N=

2088609,368 m, en línea recta sentido suroriente hasta hallar el punto P02 con coordenadas E= 4924790,661 m, N= 2088591,796 m, en una distancia de 48,55 metros colindando con el señor Luis Rodríguez.

ORIENTE: Parte del punto P2 con coordenadas E= 4924790,661 m, N= 2088591,796 m, en línea recta sentido suroccidental hasta hallar el punto P03 con coordenadas E= 4924772,917 m, N= 2088514,562 m en distancia de 79,24 metros colindando con Sucesión Mancera.

SUR: Parte del punto P03 con coordenadas E= 4924772,917 m, N= 2088514,562 m, en línea recta sentido occidental hasta hallar el punto P04 con coordenadas E= 4924713,693 m, N= 2088515,880 m en distancia de 59,23 metros colindando con Virgilio Beltrán.

OCCIDENTE: Parte del punto P04 con coordenadas E= 4924713,693 m, N= 2088515,880 m, en línea recta sentido norte hasta encontrar el punto P05 con coordenadas E= 4924721,327 m, N= 2088581,871 m, en distancia de 66,43 metros; luego del punto P05 en línea recta sentido nororiental en distancia de 36,54 metros colindando con la carretera veredal a San Pedro

TERCERO: TENER en cuenta que, por consecuencia de la conciliación acaecida con el señor RAUL ARNULFO MANCERA FAGUA, las partes acordaron dos puntos de control situados en campo, correspondientes a los puntos **P02 y P03** los cuales fueron unidos por una línea recta y formaron el lindero oriental del mapa adjunto a este informe pericial, que consta en el plano anexo en el Informe Pericial que forma parte integral de este proveído, tanto para los efectos de la declaratoria de pertenencia, como del área en posesión del señor RAUL ARNULFO MANCERA FAGUA.

CUARTO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 160-8935** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá.

QUINTO: CANCELAR la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso, en el folio de matrícula inmobiliaria No. **160-8935. OFÍCIESE.**

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

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

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

CÓPIESE, NOTIFIQUESE y CUMPLASE.



JOSE IGNACIO GARCIA AGUDELO

Juez