

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), junio veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Nro. 047-2016. Pertenencia Agraria
Radicación: 253724089001-2016-00083-00.
Demandante: Ana Margarita Cancelado González y Otra
Demandados: Herederos Indeterminados de Saturnino
Rodríguez y Otros.

SENTENCIA CIVIL

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

ANTECEDENTES:

1.- DEMANDA:

Las señoras **ANA MARGARITA CANCELADO y ROSA MARÍA GARZÓN RODRIGUEZ**, por intermedio de apoderado judicial, inician acción declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, con suma de posesiones, en contra de ADRIANA ISABEL GARZÓN DIAZ y JULIO CONSTANTINO GARZÓN RODRIGUEZ, como herederos determinados de DÁMASO GARZÓN; de herederos indeterminados de DAMASO GARZÓN y de SATURNINO RODRIGUEZ; y de las demás personas indeterminadas.

Las pretensiones, conforme al escrito de demanda visible a folios 1 a 8 (pieza 001 exp. dgtal, se contraen a que se declare:

“PRIMERA: Que gracias a la sumatoria de posiciones, pertenece al dominio pleno y absoluto a la demandante señora ANA MARGARITA CANCELADO GONZALEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.805.555 de Otanche (Boy.); por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, una parte del inmueble denominado “EL ARRAYÁN”, el cual se halla ubicado en la vereda Sueva, jurisdicción del municipio de Junín, cuyos extensión y linderos generales se hallan consignados en la Escritura N° 197 del 15 de marzo de 1951, otorgada ante la Notaría Única de Gachetá, distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 160-26443 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Gachetá, y con código catastral 25-372-00-02-00-01-0159-0-00-00-000. La porción de terreno que se pretende en

esta demanda a favor de mi poderdante antes mencionada se denominará "EL ARRAYÁN", cuyos linderos especiales actualizados consignados en el levantamiento topográfico adjunto son: "Partiendo del punto N° 1 con coordenadas planas X= 1041884.429 y Y= 1024091.058 ubicado en las colindancias de los predios de Israel Gómez y Ana Margarita Cancelado y siguiendo en dirección Sureste en distancia aproximada de 33.28 m lindando con previo de Israel Gómez hasta encontrar el punto N° 2 con coordenadas planas X= 1041914.850 y Y= 1024079.943, de allí sigue en la misma dirección en distancia aproximada de 40.94 metros lindando con carretera hasta encontrar el punto N° 3 con coordenadas planas X= 1041947.714 y Y= 1024055.518, vuelve en dirección suroeste en distancia aproximada de 44. 81 metros lindando con predio de Julio Sánchez hasta encontrar el punto número 5 con coordenadas planas X= 1041916.386 y Y= 1024025.970, sigue en la misma dirección distancia aproximada de 90.66 m lindando con predios de María del Carmen garzón hasta encontrar el punto número 8 con coordenadas planas X= 1041833.399 y Y= 1029993.946 parte en dirección noreste en distancia aproximada de 52.26 m lindando con predio de Carmenza de Melo hasta encontrar el punto número 9 con coordenadas planas X= 10418851.550 y Y= 1024042.961 sigue en la en la misma dirección en distancia aproximada de 64.42 m lindando con predio de María garzón rodríguez esta encontrar el punto número uno punto de partida y encierra". esta franja de terreno antes descrita (dentro de la cual se haya construido una casa), según el levantamiento topográfico mencionado, tiene una cabida de 0 Has + 4.501,99 m2 aproximadamente."

SEGUNDA: Que pertenece al dominio pleno y absoluto de la demandante señora ROSA MARIA GARZON RODRIGUEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 41.456.051 de Bogotá, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, una parte del inmueble denominado "EL ARRAYÁN", el cual se halla ubicado en la vereda de Sueva, jurisdicción del municipio de Junín, cuyos extensión y linderos generales se hallan consignados en la Escritura N° 197 del 15 de marzo de 1951, otorgada ante la Notaría Única de Gachetá, distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 160-26443 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Gachetá, y con código catastral 25-372-00-02-00-01-0159-0-00-00-000. la porción de terreno que se pretende en esta demanda a favor de mi poderdante antes mencionada se denominará "EL LIMON", cuyos linderos especiales actualizados consignados en el levantamiento topográfico adjunto son: "Partiendo del punto N° 1 con coordenadas planas X= 1041884.429 y Y= 1024091.058 ubicado en las colindancias de los predios de Israel Gómez y Ana Margarita Cancelado, de allí parte dirección Suroeste en distancia aproximada de 64.42 m lindando con previo de Ana Margarita Cancelado hasta encontrar el punto N° 9 con coordenadas planas X= 1041851.550 y Y= 1024042.961, parte en dirección Suroeste en distancia aproximada de 141.84 metros lindando con predio de Carmenza de Melo hasta encontrar el punto N° 15 con coordenadas planas X= 1041720.462 y Y= 1024062.363, sigue en dirección Noreste en distancia aproximada de 133.51 metros lindando con predio de Rosa María Garzón hasta encontrar el punto número 17 con coordenadas planas X= 1041759.650 y Y= 1024171.130, de allí sigue dirección Sureste en distancia aproximada de 73.09 metros lindando con predio de Tránsito Cortes hasta encontrar el punto número 19 con coordenadas planas X= 1041822.052 y Y= 1024133.569, sigue en la misma dirección en distancia aproximada de 75.87 metros hasta encontrar el

punto número 1 y encierra.” Esta franja de terreno antes descrita (dentro de la cual se haya construido una casa), según el levantamiento topográfico mencionado, tiene una cabida de 1 Has + 5.294,51 m2 aproximadamente.”

TERCERA: Que como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ordene la inscripción de dicho fallo en el folio de matrícula inmobiliaria N° 160-26443 de la Oficina de Instrumentos Públicos de este Círculo, y a su vez la apertura de un nuevo folio individual de matrícula inmobiliaria para cada una de las fracciones del predio mencionado en las peticiones anteriores para los fines legales consiguientes (Dec. 1250 de 1950, Art. 2°).”

CUARTA: Junto con la respectiva sentencia, expedir copia del levantamiento topográfico adjunto a la demanda, con destino a las oficinas de registro de instrumentos públicos y catastro, para los fines legales pertinentes.

QUINTA: Condenar en costas a los demandados en caso de oposición.”

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

Las demandantes solicitan declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, respecto de sendas partes del inmueble “EL ARRAYAN”, identificado previamente, cuyos linderos se hallan consignados en la escritura No. 197 del 15 de marzo de 1951 de la Notaría Única de Gachetá.

Llaman la atención respecto a que si bien es cierto en la oficina de catastro – Gachetá, al igual que en las escrituras respectivas y en la ORIP de Gachetá, se refiere que el predio de mayor extensión mencionado tiene una cabida de 1.250 mts2, se debe observar que esa área no es correcta, siéndolo la que se consigna en el levantamiento topográfico que se allega con la demanda, la cual es de 19.796,5 mts2; indican que a esa conclusión se llega examinando los linderos consignados en las escrituras que se aportan, los cuales serían corroborados en la diligencia de inspección judicial.

Indican que cada una de las demandantes ostenta posesión material sobre una franja de terreno del inmueble “EL ARRAYAN”, así:

(i) La codemandante ANA MARGARITA CANCELADO GONZALEZ, mediante E.P. No. 40 de febrero 2 de 2016 de la Notaría de Madrid (Cund.), adquirió de KATLEEN DAGIANA VASQUEZ CANCELADO y CRISTIAM JAVIER DELGADO CANCELADO, “los derechos de cuota equivalentes a una tercera parte (1/3) que recaen sobre el cincuenta por ciento (50%) de los derechos y acciones a título singular ...”. Desde esa fecha la demandante entró en posesión de la franja de terreno que se describe en el levantamiento topográfico, que para todos los efectos se denominará “EL ARRAYAN”, cuyos linderos

actualizados transcribe; franja de terreno con una cabida de 0 Has + 4.501.99 m², aproximadamente; lote sobre el cual construyó una casa en bloque y teja de eternit, que cuenta con servicios de agua y energía eléctrica, la cual viene habitando con su familia.

La posesión ejercida por la demandante ANA MARGARITA CANCELADO GONZALEZ, desde el momento de la suscripción de la escritura de compraventa aludida, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, hasta la fecha de presentación de la demanda, ajusta un tiempo de cinco (5) meses. A dicha posesión le antecede la ejercida por de KATLEEN DAGIANA VASQUEZ CANCELADO y CRISTIAM JAVIER DELGADO CANCELADO, quienes mediante escritura pública No. 531 de 10 de diciembre de 2013 de la Notaría de Gachetá adquirieron de MARIA ISAURA ACOSTA JIMENEZ, los derechos de cuota que enajenaron a la demandante, ostentando un tiempo de posesión de dos (2) años. Esta última, a su vez, adquirió los derechos y acciones por E.P. No. 176 de 14 de julio de 1994, adjudicación en sucesión de SARA ACOSTA RODRIGUEZ, fecha desde la cual ejerció la posesión, acumulando un término de 18 años, aproximadamente. En total, dada la sumatoria de las posesiones descritas, se supera el término de 10 años, que supera el exigido por la Ley 791 de 2002 para la prescripción extraordinaria.

Los actos posesorios han consistido en construcción de una vivienda, previa elaboración de planos y diseños y trámite de licencia de construcción, cultivos de tomate de árbol, mora, arveja, maíz, jardines; instalación de servicio de energía y acueducto; nivelada del terreno con retroexcavadora y vibrocompactador; tractorar el predio; mantenimiento de cercas; canalización de zanja; y gozar con ánimo de señor y dueño el predio.

(ii) La codemandante ROSA MARIA GARZON RODRIGUEZ, hace 12 años aproximadamente recibió de su progenitor JULIO CONSTANTINO GARZON RODRIGUEZ, él el predio objeto de usucapión, para que dispusiera del mismo como señora y dueña, debido a que se le agotó su salud y no podía explotarlo; desde esa fecha la demandante ha ejercido de manera pública, pacífica, ininterrumpida y tranquila la posesión sobre la franja de terreno descrita, la cual se denominará "EL LIMON", cuyos linderos actualizados transcribe; franja de terreno con una cabida de 1 Has + 5.294,51 m², aproximadamente; lote sobre el cual construyó una casa prefabricada, que cuenta con servicio de agua y que viene habitando con su familia;

El tiempo de posesión ejercido sobre el lote aludido suma doce (12) años, aproximadamente. Los actos posesorios han consistido en cultivos de maíz, huerta casera y jardín; casa prefabricada;

instalación de servicio de acueducto; mantenimiento de cercas; pastoreo de ganado; gozar con ánimo de señor y dueño el predio y hacerlo respetar contra terceras personas, evitando que sea invadido o explotado sin su consentimiento.

3. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto del 1° de febrero de 2017 (f 33), en el que se dispuso dar al proceso el trámite verbal (arts. 368 y ss. CGP), conferir traslado de la demanda al extremo pasivo, emplazar a los demandados determinados, herederos indeterminados y demás personas indeterminadas, en la forma prevista en el artículo 108 del CGP, instalar la valla, informar la existencia del proceso a las entidades pertinentes, inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-3822 y reconocer personería al apoderado de las demandantes.

La parte actora formuló reforma de la demanda (ff 111-118), la cual fue rechazada por extemporánea, conforme el auto expedido el 23 de noviembre de 2018 (f 124).

El emplazamiento de los demandados determinados e indeterminados, así como de las demás personas indeterminadas, se surtió mediante la inclusión en el diario de amplia circulación dispuesto para el efecto (f 48) y verificada la inclusión en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, mediante auto del 8 de noviembre de 2017 (f 78) se designó como curadora ad-litem a la Dra. Norckia Mariela Méndez Galindo, quien notificada del auto admisorio, según acta visible a folio 82, le dio contestación conforme al escrito obrante a folio 83, sin coadyuvar las pretensiones por cuanto han de ser materia del debate probatorio y del análisis del juzgador.

Por auto del 25 de junio de 2021 (f 247), se ordenó la vinculación al proceso, mediante emplazamiento, de los herederos indeterminados de SARA ACOSTA DE RODRIGUEZ, a quien la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá certifica como titular de derecho real de dominio. Efectuado el llamamiento se designó a la mencionada curadora ad-litem para su legal representación.

La curadora ad-litem efectuó sendas contestaciones de la demanda (ff 106 a107 – 261 a 264). En la primera, respecto a las pretensiones indica que no las coadyuva y que deben ser materia del debate probatorio; frente a los hechos, manifiesta no constarle y que deben probarse; no postuló medios de prueba. En la segunda, se opone a las pretensiones refiriéndose al escrito de reforma de la demanda, en consideración a que el área y los linderos que se pretenden en la demanda no están plenamente identificados; formuló las excepciones

que denominó **“FALTA DE DETERMINACION DEL AREA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION”**, sustentada en que en la demanda se realiza la aclaración y solicitud contenida en la “NOTA BENE.-AREA...” con lo cual no se tiene plenamente identificado el área de mayor extensión y el área real que ostentan las demandantes; **“FALTA DE CONCIDENCIA ENTRE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA DEMANDA Y EN EL EFECTIVAMENTE POSEIDO”**, fundada en que no es posible que se trate de un solo predio el que se pretende ya que la diferencia de lo indicado en el certificado cabida de 1.200 mts² dista mucho del levantamiento topográfico que informa de 19.1796.5 mts², y que dichas cabidas mencionadas pueden llegar a afectar a terceros interesados de los predios colindantes; y **“FALTA DE INDIVIDUALIZACION DEL BIEN”**, soportada en la resolución conjunta SNR No. 1732/IGAC No.221 del 21 -02-2018 y la resolución conjunta SNR No. No. 5204 IGAC No. 479 23 -04-2019, la cabida y linderos de los predios debe estar plenamente identificados, de lo contrario la falta de determinación del área no permite conocer la realidad del predio pretendido en pertenencia y le corresponde a la parte interesada realizar los correspondientes trámites para la rectificación y actualización ante el IGAC y la ORIP, y no como lo pretende que sea el juzgador quien rectifique el área.

Frente a tales medios exceptivos, la parte actora guardó silencio, como quedó referido en auto del 8 de abril de 2022 (f 272-273).

La diligencia de inspección judicial, con acompañamiento de perito y recepción de declaraciones, se desarrolló en sesión del 6 de noviembre de 2019 (ff 171), cuyo registro se hizo en archivos de audio y álbum fotográfico.

El informe pericial presentado por el perito, Ing. Gilbert Andrés Urrego Urrea, incorporado al proceso y trasladado a las partes (f 195), no fue materia de objeción o solicitud de aclaración o complementación (f 196).

Con proveído del 8 de abril de 2022 (f 272), se convocó a la audiencia prevista en el art. 392, en concordancia con los arts. 372 y 373, del C.G.P. y se decretaron las pruebas del proceso. La audiencia se realizó el día 23 de mayo de 2022, en la que se declaró fallida la conciliación, se recaudaron los interrogatorios a las demandantes, se fijó el litigio, se controvertió el dictamen pericial, disponiéndose en forma oficiosa su ampliación.

Incorporado al dossier el informe ampliado, sin objeción por las partes, se señaló fecha para continuar con el trámite de la audiencia aludida, en lo que respecta a la contradicción del informe complementado y fase de alegaciones.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

La parte demandante, concluye que las demandantes, respectivamente, ha venido ostentando la posesión, pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida de cada una de las respectivas franjas de terreno que fueron descritas en la demanda; que, pese a haberse instalado las vallas en los predios, las que han permanecido durante todo el transcurso del proceso, no se ha presentado persona alguna a formular oposición a la posesión demandada; que los testigos fueron enfáticos en corroborar lo descrito en la demanda, esto es, que las demandantes han ostentado la posesión sobre sus respectivas franjas de terreno de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida; por ello, solicita acceder a las pretensiones de la demanda.

La Curadora ad-litem designada en representación de los demandados emplazados manifestó que he verificado que todas las actuaciones que se han adelantado se encuentran en el cumplimiento de los lineamientos procesales para este tipo de proceso, para determinar si se ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida en los inmuebles por parte de las demandantes; que teniendo en cuenta que se recibieron los testimonios, los interrogatorios, que se hizo la correspondiente inspección judicial y el señor perito realizó el informe determinando el predio y realizando todas las aclaraciones correspondientes a los linderos, a las mejoras que se han efectuado, para realizar la individualización de los inmuebles con su correspondiente sustentación; que quedaron claras todas las inconsistencias a las cuales se les solicitó la aclaración; que bajo los principios de la buena fe, sin tener más pruebas que solicitar o practicar, se abstiene de hacer cualquier conclusión favorable o desfavorable, y se atiene a la decisión que tome el despacho con las pruebas que se recaudaron.

3. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Confluyen en este caso los requerimientos legales para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal, necesarios para la decisión de fondo. En efecto, la competencia recae en este despacho por virtud de la ubicación del bien objeto de la pretensión (art. 28-7 CGP), así como la cuantía; la inexistencia de vicio del cual pueda derivarse nocividad procesal capaz de anular la actuación; la demanda fue traída a trámite por reunir los requisitos de forma; la capacidad para ser parte de las demandantes; la legal representación de la parte actora y de los demandados; y el cumplimiento de cada una de las etapas propias del trámite de pertenencia, en las que se garantizó la participación de estos a través de la curadora ad-litem a ellos

designada.

3.2. Como quedó reseñado al inicio, las demandantes pretenden que se declare que ganaron por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sendas franjas de terreno del inmueble denominado "EL ARRAYAN", ubicado en la vereda de Sueva, jurisdicción del municipio de Junín, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-26443, cuyos linderos se transcribieron en el libelo de demanda, por haberlos poseído con suma de posesiones desde el 2 de febrero de 2016, en el caso de la señora ANA MARGARITA CANCELADO GONZALEZ; y desde el mes de septiembre de 2014, en el caso de la señora ROSA MARIA GARZON RODRIGUEZ, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno.

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 éstos derechos recaen, por el tiempo y demás requisitos señalados por la ley.

3.4. En los procesos de pertenencia, la legitimación en la causa por activa se radica en cabeza del poseedor, del acreedor del poseedor (acción oblicua) o del comunero que excluye a los otros, por poseer la cosa en forma exclusiva desconociendo a los demás (art. 375 C.G.P.). A su turno, la legitimación en la causa por pasiva, 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.

3.5. 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 exista identidad entre el bien pretendido y el efectivamente poseído.
- 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.

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

3.6.1. Pertinente resulta, en este estadio de la decisión, traer a colación el pronunciamiento vertido por la H. Corte Constitucional en la sentencia T-567 de 2017 (Mag. Ponente Alberto Rojas Ríos), en relación con el marco legal y constitucional aplicable a los bienes baldíos, así:

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

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.

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.

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”*.

3.6.2. En el caso bajo análisis, las pretensiones de las demandantes recaen sobre las franjas de terreno descritas en los hechos de la demanda, como cuotas partes del inmueble “EL ARRAYAN”, arriba descrito, por lo que el examen de la naturaleza de dicho bien determina en forma consecencial la de las franjas aludidas.

3.6.3. Como la demanda se presentó en vigor de la Ley 1564 de 2012, era exigible el certificado especial de tradición a que alude el numeral 5° del artículo 375, el cual obra a folio 11 del expediente. En tal documento el Registrador Seccional de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, en relación con la ampliación de la matrícula 160-26443 señala que:

“La vendedora LUDOVINA ACOSTA DE BERMUDEZ, adquirió este predio por los derechos y acciones que le corresponden en la sucesión ilíquida de su legítima hermana SARA ACOSTA RODRIGUEZ, lote de terreno que lo adquirió la citada causante por adjudicación que se le hizo en común y proindiviso en la sucesión de SATURNINO RODRIGUEZ, sin que se citen datos de registro que nos permitan comprobar su inscripción, **siendo el causante SATURNINO RODRIGUEZ, titular de derecho de dominio real**” (negritas para resaltar)

3.6.4. Al verificar el Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 160-26443, correspondiente al inmueble de mayor extensión

⁷ Fallo T-549 de 2016.

⁸ Providencia C-595 de 1995.

⁹ Pronunciamiento T-549 de 2016.

denominado “EL ARRAYAN”, se observa que las anotaciones que conforman el folio, desde la primera del 19-05-1951 hasta la última del 08-02-2016, refieren la transmisión de derechos referidos a la denominada falsa tradición, pues corresponden a compra y adjudicación de derechos y acciones sucesorales. Ello denota la insuficiencia de este documento para respaldar la certificación aludida en el apartado anterior, respecto a la certificación de SATURNINO RODRIGUEZ como titular de derecho real de dominio.

3.6.5. No obstante ello, a folio 110 del expediente, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Gacheta para efecto del art. 375 del C.G.P., obra el Certificado No. 2018-11911, en el que se informa que, consultada la base de datos de esa oficina se encontró que el bien inmueble denominado “EL ARRAYAN”, ubicado en la vereda “SUEVA” del municipio de Junín, tiene asignado el F.M.I. 160-26443; que de acuerdo a su tradición se establece que la causante SARA ACOSRA RODRIGUEZ adquirió este predio en mayor extensión, por adjudicación que se le hizo en común y proindiviso con otros partícipes, en la sucesión de SATURNINO RODRIGUEZ, según consta en la E.P. No. 310 del 22 de julio de 1927 de la Notaría de Junín , determinándose de esta manera, **la EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o titularidad de Derechos Reales A FAVOR DE LA CAUSANTE SARA ACOSTA RODRIGUEZ”**

Mediante el Certificado 013 del 05 de enero de 2020, la ORIP de Gachetá ratifica **la EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o titularidad de Derechos Reales A FAVOR DE LA CAUSANTE SARA ACOSTA RODRIGUEZ”** sobre el predio “EL ARRAYAN”, con F.M.I. 160-26443.

3.6.6. Con la demanda se allegó el título escriturario a que se refiere la Anotación No. 1 del folio inmobiliario, E.P. 197 de 15-03-1951 de la notaría de Gachetá, en el que se refiere que **Ludovina Acosta de Bermúdez** da en venta a los señores **Ananías Acosta R. y Moisés Acosta R.** los derechos y acciones que tiene en la sucesión de la causante **SARA ACOSTA RODRIGUEZ**, vinculados en un lote de terreno que adquirió por adjudicación que en común y proindiviso se le hizo con otros partícipes en la sucesión de **SATURNINO RODRIGUEZ**, denominado “EL GUAMO”, contenida en la E.P. No. 310 de 22-07-1927 de la notaría de Junín, representados en un lote de terreno que hace parte del denominado “El Guamo”, con cabida aproximada de **“un cuarto de fanegada”**, que se matriculará con el nombre de “EL ARRAYAN”, cuyos linderos se relacionan.

3.6.7. Así mismo, se aportó título escriturario a que se refiere la Anotación No. 5 del folio inmobiliario, E.P. 40 de 02-02-2016 de la notaría única de Madrid, mediante el cual la codemandante ANA MARGARITA CANCELADO GONZALEZ adquirió por compra realizada a KATLEEN DAGIANA VASQUEZ CANCELADO y CRISTIAM JAVIER DELGADO CANCELADO, los derechos de cuota ya referidos vinculados sobre el inmueble “EL ARRAYAN”, con área total de **1.250 M2**, cuyos linderos se describen conforme al título de adquisición de los vendedores, esto es, E.P. 531 de 10-12-2013, notaría única de Gachetá

3.6.8. La E.P. No. 310 de 22-07-1927 de la notaría de Junín, mediante la cual los señores PEDRO RODRIGUEZ y SATURNINA RODRIGUEZ Vda. De ACOSTA 4 lotes de terreno que adquirieron por herencia de sus padres SILVERIO RODRIGUEZ y TERESA BEJARANO, parte por compra hecha a LUDOVINA RODRIGUEZ de sus derechos hereditarios de sus padres, antes mencionados, denominados “EL GUAMO” “MORALITO” SALITRICO” y “PIEDRA GORDA”, alinderado generalmente así:

EL GUAMO: por PIE de una piedra nativa por el pie de una piedra nativa que está a orillas de una quebrada sigue al oriente por una serie de matas y hasta una cerca de piedra, hasta la terminación de esta; continuamos de ahí linda con terrenos de MARIA DE LA PAZ ACOSTA y sigue por otra serie de matas y cerca de piedra hasta la terminación de ésta; vuelve hacia abajo por un chorro de agua, este abajo hasta donde desemboca en otro chorro lindando con terrenos de FRANCISCO ACOSTA y TEOFILO RODRIGUEZ, vuelve por primer costado de para arriba por el chorro de agua últimamente citado a encontrar un mojón de piedra que está sobre un alto cascadizo, lindando con terrenos de POLICARPO, JUAN y HERMOGENES RODRIGUEZ; de este mojón a otro mojón que estás a la orilla de un camino. POR CABECERA, vuelve por una ... de fique a encontrar a encontrar una cerca de piedra y por esta a otro mojón lindando con terreno de ODILIA RODRIGUEZ , sigue a otro mojón de piedra que está en un altico, y de esta a otro que está en la orilla de un chorro de agua viene por esta hacia arriba a otro mojón de piedra que está en la orilla del mismo chorro siguiendo al través por la misma cabecera por una serie de matas que está a la orilla de un camino, de este sigue por vallado a encontrar una cerca de piedra lindando con terrenos de herederos de JOSE ACOSTA, sigue por la misma cerca de piedra y un vallado a encontrar otra cerca de piedra lindando con terreno de JOSE DEL TRANSITO RODRIGUEZ y siguiendo por la cerca de piedra y una hilera de fique a dar a la quebrada primeramente dicha; vuelve por ÚLTIMO COSTADO por la quebrada aguas abajo a encontrar la piedra nativa primer lindero.

EL MORALITO: “POR PIE: de la esquina formada por dos cercas de piedra en la orilla del camino que viene de Guatavita, sigue por el camino abajo a encontrar un mojón de piedra que está a orilla del mismo camino; vuelve hacia arriba a dar a una piedra nativa que está junto a una hilera de fique lindando con terrenos de herederos de AMALIA RODRIGUEZ; vuelve al través por un barranco a otro mojón de piedra y sigue por una hilera de matas hasta donde se encuentra un abrojo en donde existía un guaqué; POR UN COSTADO, sigue de para arriba a una piedra grande que forma una cueva en donde se encuentra un chorro de agua pasando por un tinto a un mojón de piedra lindando con terrenos de REYES JIMENEZ y GENTILIANO RODRIGUEZ, de aquí vuelve de través a una piedra nativa y de esta de para arriba por una serie de matas de fique hasta donde se encuentra una piedra nativa, sobre una cuchilla junto a una mata de ... lindando con terrenos de QUINTILIANO RODRIGUEZ; vuelve por la cima de la cuchilla a encontrar un camino que viene de Guatavita; y por el último lado va camino abajo a encontrar la esquina formada por las dos cercas de piedra, primer lindero”.

“EL SALITRICO”: POR PIE: de una piedra nativa que está al pie de un barranco sigue por una serie de matas a encontrar el camino nacional; POR PRIMER COSTADO, vuelve de para arriba por una cerca de piedra y unas matas de fique a encontrar una mata de espinillo blanco, de ahí a dar a una lagunita de línea recta a una mata de abrojo que está en un barranco, alindado con terrenos de PEDRO RODRIGUEZ; POR CABECERA: vuelve por una serie de matas de fique a dar a un extremo de una cerca de piedra; de para abajo por una mata de fique a una piedra nativa que está en un barranquito y de este de un mojón de piedra que está en un altico lindando con terrenos de herederos de DOROTEA MENDEZ y de ahí a la piedra nativa primer lindero, lindando con terrenos de herederos de CERAFINO BELTRAN”.

“PIEDRA GORDA”: POR PIE, de dos piedras grandes que están una sobre la otra a la orilla del río Nemegata, sigue por el río aguas abajo a encontrar un guamo; por primer costado: sigue de para arriba a encontrar un mojón de piedra lindando con terrenos de JOSE ... Y HEREDEROS DE ... al través al lado oriental por una serie de matas de fique a encontrar predios de JOSE ACOSTA; vuelve hacia arriba línea recta a una piedra grande que forma una curva y de esta línea recta a un árbol tivar que está en una barranca; por cabecera vuelve a dar al recodo de un camino en donde se encuentra un mojón de piedra colindando con tierras de herederos de JUAN NEPOMUCENO BELTRAN; sigue de para abajo por el camino a encontrar el camino nacional; vuelve por el camino hacia el punto denominado “El bosquecito” a encontrar un mojón de piedra que está a la orilla de este mismo camino; por último costado de para abajo línea recta a un mojón de piedra que está contra un alto amarillo, y de esta a dar a las piedras grandes en la orilla del río Nemegata, primer lindero.”

3.6.9. La Agencia Nacional de Tierras, con fecha 12 de febrero de 2020 (archivo 002.4 ff 220 a 229 expediente digital), luego de recibir la información que previamente había requerido, emitió pronunciamiento determinando que el inmueble identificado con F.M.I. 160-26443, denominado EL ARRAYÁN, ubicado en la Vereda Sueva, municipio de Junín, Cédula Catastral 253720002000000001015900000000, tipo rural, en lo que respecta a su naturaleza jurídica, realizado el estudio documental, tiene por acreditada la existencia del derecho real de dominio en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, pues evidencia que se llevó a cabo una adjudicación en común y proindiviso en la sucesión del señor **Saturnino Rodríguez**, titular de derecho real de dominio, lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada, siendo de **naturaleza jurídica privada** el inmueble referido. Adicionalmente que se consultó el Sistema de Información de Tierras de la Entidad, cuya búsqueda arrojó como resultado que el inmueble de interés no está registrado en la base de datos, respecto a los procesos administrativos agrarios (clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos).

Cabe anotar que dicho pronunciamiento no fue refutado por ninguno de los intervinientes en el proceso.

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

En concordancia con lo anterior, la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras, a través de la Resolución No. 05 del 29 de enero de 2018, precisó una interpretación para la aplicación de dicha norma en los procesos de prescripción adquisitiva del dominio de los que tratan las Leyes 1561 de 2012 y 1564 de 2012, para determinar la naturaleza jurídica de predios rurales; estableció como ruta la identificación del modo y el título que constituyen o transfieren el dominio que sean anteriores al 5 de agosto de 1974.

Así las cosas, no admite duda que el inmueble sobre el cual recaen las pretensiones declarativas de pertenencia, por parte de las demandantes, es admisible legalmente para ser adquirido por prescripción, conforme a la norma citada, así como por lo dispuesto en el art. 2518 del C. Civil, esto es, deben estar en el comercio humano, lo que supone que pertenezca a la esfera del dominio privado, conforme se demuestra en el plenario, con la prueba documental ya analizada, se evidencia que presenta un título traslativo de dominio del cual se deriva su dominio privado, conforme a una de las reglas previstas en la Ley 160 de 1994; lo que permite colegir su naturaleza de bien privado, susceptibles de ganar por prescripción, cumpliendo los demás requisitos legales.

4. Superado ese primer requisito, corresponde verificar la demostración de los restantes, esto es, la identidad entre el inmueble pretendido por las demandantes y en el que se ejerce efectivamente la posesión.

4.1. Conforme a la demanda (ff 1-8) la identificación del predio de mayor extensión denominado “EL ARRAYÁN”, del cual se pretenden usucapir sendas áreas de terreno por parte de las demandantes, se relacionan en la E.P. No. 197 del 15 de marzo de 1951, dada en la Notaría Única de Gachetá, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 160-26443 y código catastral 25-372-00-02-00-01-0159-0-00-00-000.

En dicho título escriturario, los derechos y acciones objeto de transferencia recayeron en un lote de terreno denominado “EL GUAMO”, que hace parte del predio con idéntica denominación “EL GUAMO”, con una cabida aproximada de “**un cuarto de fanegada**”, que se matriculó con el nombre de “**EL ARRAYAN**”, cuyos linderos se relacionan así: **Por el pie**, de una piedra nativa línea recta a dar a un mojoncillo, sigue por un camino a dar a una mata de abrojo, linda con terreno de Josefina Rodríguez, vuelve (en línea recta) a encontrar una mata de fique y luego por una hilera de matas de fique a dar a un

mojón, linda con terreno de Ananías Acosta; **por un costado**, vuelve hacia arriba por el filo de una cuchilla a encontrar un mojón de piedra y de este en línea recta a otro mojoncillo, linda con terrenos de Rosa y Gamaliel Acosta; vuelve **por cabecera**, en línea recta a un mojón de piedra que está junto a unas matas de fique y de este a un mojón situado en una mata de junco, linda con terreno de Moisés Acosta; y **por último costado**, vuelve de para abajo en línea recta al primer mojón punto de partida.”

4.2. En el certificado de tradición anexo a la demanda, en el ítem DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS: se relaciona una extensión de 1.250 M2 y para los linderos se remite a los que constan en la E.P. 197 arriba relacionada.

4.3. La E.P. No. 0040 del 2 de febrero de 2016, de la Notaría Única de Madrid, Cundinamarca, por la cual la codemandante ANA MARGARITA CANCELADO GONZALEZ, adquiere por venta efectuada por CRISTIAM JAVIER DELGADO CANCELADO y KATLEEN DAGIANA VASQUEZ CANCELADO, los derechos equivalentes a una tercera parte (1/3) sobre el 50% vinculados al predio “EL ARRAYAN”, con un **área total de 1.250 M2**, al cual le corresponde la cedula catastral No. **000200010159000**, actual **253720002000000010159000000000**, y matrícula inmobiliaria No. 160-26443.

4.4. En la demanda, respecto a la fracción de terreno pretendida por la demandante ANA MARGARITA CANCELADO, denominado “EL ARRAYÁN”, parte del predio de mayor extensión “EL ARRAYÁN”, sus linderos especiales actualizados consignados en el levantamiento topográfico adjunto son: “Partiendo del punto N° 1 con coordenadas planas X= 1041884.429 y Y= 1024091.058 ubicado en las colindancias de los predios de Israel Gómez y Ana Margarita Cancelado y siguiendo en dirección Sureste en distancia aproximada de 33.28 m lindando con previo de Israel Gómez hasta encontrar el punto N° 2 con coordenadas planas X= 1041914.850 y Y= 1024079.943, de allí sigue en la misma dirección en distancia aproximada de 40.94 metros lindando con carretera hasta encontrar el punto N° 3 con coordenadas planas X= 1041947.714 y Y= 1024055.518, vuelve en dirección suroeste en distancia aproximada de 44. 81 metros lindando con predio de Julio Sánchez hasta encontrar el punto número 5 con coordenadas planas X= 1041916.386 y Y= 1024025.970, sigue en la misma dirección distancia aproximada de 90.66 m lindando con predios de María del Carmen garzón hasta encontrar el punto número 8 con coordenadas planas X= 1041833.399 y Y= 1029993.946 parte en dirección noreste en distancia aproximada de 52.26 m lindando con predio de Carmenza de Melo hasta encontrar el punto número 9 con coordenadas planas X= 10418851.550 y Y= 1024042.961 sigue en la en la misma dirección en distancia aproximada de 64.42 m lindando con predio de María garzón rodríguez esta encontrar el punto número uno punto de partida y encierra”.

Dicha franja de terreno, según el levantamiento topográfico anexo a la demanda, tiene una cabida de **0 Has + 4.501,99 M2** aproximadamente.”

4.5. Respecto a la fracción de terreno pretendida por la demandante MARIA GARZON RODRIGUEZ, denominado “EL LIMÓN”, parte del

predio de mayor extensión “EL ARRAYÁN”, tiene como linderos especiales, los siguientes: “Partiendo del punto N° 1 con coordenadas planas X= 1041884.429 y Y= 1024091.058 ubicado en las colindancias de los predios de Israel Gómez y Ana Margarita Cancelado, de allí parte dirección Suroeste en distancia aproximada de 64.42 m lindando con previo de Ana Margarita Cancelado hasta encontrar el punto N° 9 con coordenadas planas X= 1041851.550 y Y= 1024042.961, parte en dirección Suroeste en distancia aproximada de 141.84 metros lindando con predio de Carmenza de Melo hasta encontrar el punto N° 15 con coordenadas planas X= 1041720.462 y Y= 1024062.363, sigue en dirección Noreste en distancia aproximada de 133.51 metros lindando con predio de Rosa María Garzón hasta encontrar el punto número 17 con coordenadas planas X= 1041759.650 y Y= 1024171.130, de allí sigue dirección Sureste en distancia aproximada de 73.09 metros lindando con predio de Tránsito Cortes hasta encontrar el punto número 19 con coordenadas planas X= 1041822.052 y Y= 1024133.569, sigue en la misma dirección en distancia aproximada de 75.87 metros hasta encontrar el punto número 1 y encierra.”

Esta fracción de terreno, según el levantamiento topográfico mencionado, tiene una cabida de 1 Ha. 5.294,51 M2, aproximadamente.”

4.6. Ficha predial del inmueble “EL ARRAYÁN”, expedida por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, en la que se relacionan los propietarios, los títulos de adquisición, el plano del predio, la identificación por matrícula inmobiliaria y cédula catastral, relacionando un área de 1.250 M2.

4.7. Diligencia de inspección judicial, con acompañamiento de perito, documentada en archivo de audio y registro fotográfico, de la que se pueden extraer los siguientes aspectos con efecto positivo en la resolución del problema jurídico planteado, así:

Se verificó la instalación de las vallas, se identificaron en terreno los linderos de los predios “EL ARRAYAN” y “EL LIMÓN”, teniendo como base el plano topográfico, la información registral y catastral que obra como anexos de la demanda, el recorrido físico efectuado junto con el demandante y el perito de parte posesionado, quien utilizó para la recolección de la información un medio técnico constatándose sus linderos y polígonos; se constató la identificación de los inmuebles, su utilización.

4.8. Dictamen Pericial rendido por el perito Gilbert Andrés Urrego Urrea, quien participó en la diligencia de inspección judicial y elaboró la medición a través del modelo fotogramétrico desde un dron RPA (Remotely Piloted Aircraft), identificando puntos de control de elevación y cruzando las capas catastrales y de la zona.

El informe determina lo siguiente:

ALINDERAMIENTO PREDIOS ARRAYAN Y EL LIMÓN

Matricula inmobiliaria: 160-26443; Cédula catastral: 00-02-0001-0159-000

Predio Arrayan

Área del predio: 4.866,30 m²

Partiendo del punto 331 en sentido noroccidente al punto 311 en distancia de 43,55 metros colindando con la carretera; luego del punto 311 en sentido noroccidente al punto 312 en distancia de 31,17 metros colindando con el señor Israel Gómez; luego del punto 312 en sentido suroccidente al punto 325 en distancia de 49,16 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 325 en sentido occidente al punto 324 en distancia de 12,91 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 324 en sentido occidente al punto 323 en distancia de 18,49 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 323 en sentido sur al punto 326 en distancia de 39,10 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 326 en sentido oriente al punto 327 en distancia de 42,19 metros colindando con la señora María del Carmen Garzón; luego del punto 327 en sentido nororiente al punto 328 en distancia de 32,84 metros colindando con María del Carmen Garzón; luego del punto 328 en sentido oriente al punto 329 en distancia de 10,35 metros colindando con la señora María del Carmen Garzón; luego del punto 329 en sentido nororiente al punto 330 en distancia de 10,75 metros colindando con el señor Julio Sánchez; luego del punto 330 en sentido nororiente al punto 331, punto de partida ye encierra en distancia de 33,01 metros colindando con el señor Julio Sánchez.

Predio El Limón

Área del predio: 1 Ha + 5.323,75 m²

Partiendo del punto 312 en sentido noroccidente al punto 313 en distancia de 47,44 metros colindando con el señor Israel Gómez; luego del punto 313 en sentido noroccidente al punto 314 en distancia de 22,62 metros colindando con el señor Israel Gómez; luego del punto 314 en sentido noroccidente al punto 315 en distancia de 35,10 metros colindando con la señora Transito Cortes; luego del punto 315 en sentido occidente al punto 316 en distancia de 44,92 metros colindando con el señor Transito Cortes; luego del punto 316 en sentido suroccidente al punto 317 en distancia de 108,01 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 317 en sentido suroriente al punto 318 en distancia de 27,31 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 318 en sentido suroriente al punto 319 en distancia de 44,10 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 319 en sentido oriente al punto 320 en distancia de 12,44 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 320 en sentido suroriente al punto 321 en distancia de 27,01 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 321 en sentido suroriente al punto 322 en distancia de 4,45 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 322 en sentido oriente al punto 323 en distancia de 35,38 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 323 en sentido oriente al punto 324 en distancia de 18,49 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto

324 en sentido nororiente al punto 325 en distancia de 12,91 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 325 en sentido nororiente al punto 312, punto de partida y encierra en distancia de 49,16 metros colindando con la señora Rosa María Garzón.

Como hallazgo el informe menciona que:

- 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:

PREDIOS	CÉDULA CATASTRAL
EL ARRAYAN EL ARRAYAN	00-02-0001-0161-000
EL ARRAYAN	00-02-0001-0890-000
EL ARRAYAN	00-02-0001-0147-000
ARRAYAN	00-02-0001-0148-000
ARRAYAN	00-02-0001-0159-000

- El área total calculada de los predios objetos de la inspección ocular y a los que se le vincula con el folio de matrícula 160-26443 denominado ARRAYAN, es de **20.190,05 m2 (2 Ha. 190,05 m2)**.

- Se confirma que el área real del predio denominado **ARRAYAN** en posesión de la demandante Ana Margarita Cancelado es de **4.866,30 m2**.

- Se confirma que el área real del predio denominado **EL LIMON** en posesión de la demandante Ana Margarita Cancelado es de **1 Ha + 5.323,75 m2**.

4.9. Aclaración del dictamen anterior, de conformidad con la sustentación y contradicción del informe realizada en audiencia del 23 de mayo de 2023, respecto a la existencia de cédulas catastrales inmersas en los polígonos objeto de medición y de inspección ocular de los predios **“EL ARRAYAN”** y **“EL LIMÓN”**.

Aclara el perito, basado en las capas catastrales y documentos solicitados al gestor catastral - Agencia Catastral de Cundinamarca, la identificación catastral de los polígonos hallados, relacionando los propietarios registrados ante dicha entidad, así:

C CATASTRAL	NOMBRE PREDIO	FMI	PROPIETARIOS
*25372000200010147000	EL ARRAYAN	160-11238	DAMASO GARZON; ISMAELINA JIMENEZ
*25372000200010148000	ARRAYAN	N.E.	MOISES ACOSTA
*25372000200010159000	EL ARRAYAN	160-26443	DAMASO GARZON MARGARITA CANCELADO
*25372000200010161000	EL ARRAYAN ELRRAYANA	N.E.	MOISES ACOSTA
*25372000200010890000	EL ARRAYAN	N.E.	MOISES ACOSTA

En relación con la homonimia de los predios, infiere que las porciones de terreno tienen o tuvieron relación con el predio objeto de la demanda y que hacen parte de un predio de mayor extensión denominado EL ARRAYAN.

Respecto a los folios de matrícula inmobiliaria, con soporte en los documentos aportados y a la base de VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro, concluye que el Certificado de Tradición del F.M.I. del predio EL ARRAYAN es el No. **160-26443**; aunque también indica que en el mismo espectro geográfico se encuentra una cédula catastral vinculada al folio de matrícula inmobiliaria No. **160-11238** de la ORIP de Gachetá, relacionada con el demandado DAMASO GARZÓN. Frente a la Tradición de los predios, infiere que DAMASO GARZÓN y SATURNINA RODRIGUEZ ocuparon los espacios geográficos que relaciona la porción de terreno de la cual hoy hacen parte los polígonos de los predios objeto de la demanda EL ARRAYAN y EL LIMÓN.

En cuanto a los propietarios, de acuerdo a los Certificados Catastrales adjuntos de los predios donde se vinculan las cédulas catastrales No. **25372000200010148000**; **25372000200010161000** y **25372000200010890000** relacionan como propietario al señor MOISES ACOSTA, quien a su vez es citado en la anotación no. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. **160-26443**, a través de la **escritura 197 del 15 de marzo de 1.951 de la Notaría de Gachetá.**

4.10. La Ley 1579 de 2012 - Estatuto Registral, art. 8°, dispone que el folio de matrícula inmobiliaria “Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4° (Actos, títulos y documentos sujetos al registro), referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.”

Una vez un predio sea identificado (matriculado y aperturado) con un número de folio de matrícula inmobiliaria, en él deberá registrarse la inscripción de todos los actos jurídicos que sobre dicho predio se hayan dado, pues la función del registro es la de servir de tradición de los predios, dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o afectan un inmueble y revestir de mérito probatorio los instrumentos públicos que conforme a la ley requieren de registro (Compraventas, embargos, englobes, divisiones, etc).

A su turno, la cédula catastral es el número inequívoco asignado por las autoridades Catastrales (IGAC, Agencias Catastrales, etc.) a cada uno de los inmuebles ubicados en el país, con el cual se identifica el inmueble en el inventario predial catastral, así mismo, contiene el historial de los datos físicos (área, linderos y ubicación geográfica), de manera cronológica, de suerte que, si el predio ha tenido segregaciones parciales, la base catastral debe reflejar la nueva configuración física del mismo, así como el propietario, el modo y el título de adquisición.

4.11. La curadora ad-litem que representa a los demandados emplazados, a título de excepciones, postuló “FALTA DE DETERMINACION DEL AREA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION”, “FALTA DE COINCIDENCIA ENTRE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA DEMANDA Y EL EFECTIVAMENTE POSEIDO” y FALTA DE INDIVIDUALIZACION DEL BIEN”, basadas, grosso modo, en que no es posible que se trate de un solo predio el que se pretende ya que la diferencia de lo indicado en el certificado (cabida de **1.200 mts²**) dista del levantamiento topográfico que refiere **19.1796.5 mts²**, lo que puede llegar a afectar a terceros interesados de los predios colindantes; así mismo, que no corresponde al juzgador la labor de rectificación y actualización de áreas sino a la parte interesada. y **“FALTA DE INDIVIDUALIZACION DEL BIEN”**, soportada en la resolución conjunta SNR No. 1732/IGAC No,221 del 21 -02-2018 y la resolución conjunta SNR No. No. 5204 IGAC No. 479 23 -04-2019, la cabida y linderos de los predios debe estar plenamente identificados, de lo contrario la falta de determinación del área no permite conocer la realidad del predio pretendido en pertenencia y le corresponde a la parte interesada realizar los correspondientes trámites para la rectificación y actualización ante el IGAC y la ORIP, y no como lo pretende que sea el juzgador quien rectifique el área.

4.12. La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC3271-2020, Rad. 50689-31-89-001-2004-00044-01, siete (7) de septiembre de dos mil veinte (2020), magistrado sustanciador Luis Armando Tolosa Villabona, en relación con el requisito de la identidad entre el inmueble pretendido por las demandantes respecto del cual se ejerce efectivamente la posesión, ha decantado lo siguiente:

“7.3.2. Ahora, en relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el artículo 762 del C.C.26, dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el corpus.

De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5° del Código General del Proceso).

Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapición pretendida.

Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian "(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidos y linderos prestablecidos que se

hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (..)"27.

En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz tratándose de juicios de pertenencia, "(...) `no es de (...) rigor [puntualizar] (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [b]asta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales', porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos 'bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...)."

4.13. En este caso, el apoderado demandante introduce en el hecho primero de la demanda una "**NOTA BENE**", esto es, hace un llamado de atención para que se tenga en cuenta, con efectos sustanciales, que las oficinas de catastro y de registro, al igual que en las escrituras respectivas, se refiere que el predio "EL ARRAYAN", al que se remite para describir la pretensión declarativa, tiene una **cabida de 1.250 mts²**, área que no es correcta, siéndolo la consignada en el levantamiento topográfico que se allega con la demanda, la cual es de **19.796,5 mts²**, supeditando ésta al resultado de la inspección judicial.

De acuerdo al Informe pericial aclarado, el área total calculada de los predios vinculados con el folio de matrícula 160-26443, denominado ARRAYAN, es de **20.190,05 m² (2 Ha. 190,05 m²)**.

Ahora, si bien es cierto, es evidente la existencia de una distorsión en la información relativa al área del inmueble "EL ARRAYAN", en los documentos registral y catastral, en los que se consigna que su extensión es de 1.250 M², de la cual era consciente la parte actora, como así se refleja con la **NOTA BENE** aludida en el hecho primero de la demanda, también es cierto que, contrario a lo argüido por la representante de los demandados emplazados, en punto a hacer exigible el procedimiento administrativo a que se refieren las Resoluciones Conjuntas SNR 1732 e IGAC No 221, modificada por la SNR 5204 e IGAC 479 de 21 de febrero de 2018 y 23 de abril de 2019, respectivamente, a través de las cuales se establecieron los lineamientos y procedimientos para la aclaración o corrección, actualización, rectificación de linderos y área, así como la inclusión de área de bienes inmuebles, sencillamente por cuanto para la fecha en la que se presentó la demanda -13 de septiembre de 2016, no se encontraba regulado tal procedimiento y, en esa medida, no era exigible su agotamiento como prueba de la identificación del bien.

Adicionalmente, el perito sustentó en debida manera su informe, aclarando que la homonimia de los predios, infiere que las porciones de terreno tienen o tuvieron relación con el predio objeto de la demanda y que hacen parte de un predio de mayor extensión denominado EL ARRAYAN; así mismo, frente a los folios de matrícula inmobiliaria, concluye que el Certificado de Tradición del F.M.I. del predio EL

ARRAYAN es el No. **160-26443**, indicando que en el mismo espectro geográfico se encuentra una cédula catastral vinculada al folio de matrícula inmobiliaria No. **160-11238** relacionada con el también demandado DAMASO GARZÓN; concluye, en cuanto a la tradición de los predios, que DAMASO GARZÓN y SATURNINA RODRIGUEZ ocuparon los espacios geográficos que relaciona la porción de terreno de la cual hoy hacen parte los polígonos de los predios objeto de la demanda “EL ARRAYAN” y “EL LIMÓN”. En la audiencia de sustentación y contradicción de la prueba pericial, el perito manifestó que al constatar ambas fracciones de terreno no queda ningún remanente del predio de mayor extensión “EL ARRAYAN” y que no evidencia que se esté afectando inmuebles no vinculados al proceso, a través de sus propietarios o poseedores.

Bajo tales consideraciones de hecho, de derecho y sustento probatorio relacionado, podría considerarse que, como la diferencia entre el área aludida en la demanda (**19.796,5 mts²**) y la obtenida en el dictamen pericial producto de la diligencia de inspección judicial (**20.190,05 m²**), no es significativa (**393,55 m²**), el caso se subsume en la hipótesis planteada por la Corte Suprema de Justicia en la sentencia aludida, relativo a tener por acreditado el presupuesto sustancial de identidad del bien.

De esa manera queda resuelta y justificada la incongruencia en relación con el área del predio “EL ARRAYAN”, descrita en los diferentes medios de prueba analizados.

En conclusión, el análisis de los medios de convencimiento antes relacionados, bajo el tamiz de la sana crítica y desde una perspectiva sistemática, permiten concluir que se ha obtenido una debida identificación del inmueble “EL ARRAYAN”, del cual se segregan los lotes “EL ARRAYAN” y “EL LIMON”, respectivamente pretendidos por las demandantes, siendo coincidentes con los que fueron relacionados en las pretensiones de la demanda, conforme se plasma en el llamado de atención formulado por la parte actora. Aunado a ello, al margen del cuestionario que formuló la representante de los demandados emplazados en la audiencia de sustentación y contradicción del dictamen pericial, ningún otro reparo o solicitud se postuló.

En el caso bajo análisis, el medio probatorio privilegiado fue el dictamen pericial, para cuya elaboración se tuvo en cuenta suficiente información catastral, registral y documental, pues, la inspección judicial no tuvo el alcance, por sí sola, de brindar la información suficiente para decantar el presupuesto atinente a la individualización de los predios pretendidos en usucapión, máxime que se autorizó la utilización de un medio técnico de soporte para la elaboración del trabajo pericial, al que se confió la actualización y singularización del inmueble, como en efecto acaeció, conforme se analizó con anterioridad.

En conclusión, para el despacho se satisface el presupuesto relativo a la existencia de armonía entre los fundos pretendidos individualmente por las demandantes con aquellos sobre los cuales se ejerce

efectivamente la posesión, por lo que, para efectos de identificar los predios, se hará remisión al resultado del dictamen realizado por el perito Gilbert Andrés Urrego Urrea, cuya idoneidad se verificó con el cumplimiento de los requisitos a que se refieren los numerales 1 a 10 del inciso 6, del Art. 226 ° del CGP.

5. Posesión material de las demandantes 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:

- INTERROGATORIOS DE ANA MARGARITA CANCELADO GONZALEZ y ROSA MARÍA GARZON RODRIGUEZ, quienes acerca de las circunstancias de tiempo, modo y lugar que acompañaron la posesión sobre los predios “El Arrayán” y “El Limón”, manifiestan y confirman lo que se documenta en los títulos de adquisición, siendo contestes en sus deposiciones frente al tiempo de posesión propio, así como al de las personas que en dicho ejercicio las antecedieron; así mismo, hicieron explícitos los actos de señorío que respectivamente han realizado en los predios, tales como la construcción de una casa de habitación familiar, en el caso de la señora CANCELADO GONZALEZ, y la instalación de una casa prefabricada, para habitación familiar, en el caso de la señora GARZON RODRIGUEZ; confirman la ausencia de oposición o disputa a la posesión ejercida, su singularidad y continuidad.

- TESTIMONIOS DE CARLOS JULIO ACOSTA SUAREZ y LUIS ALBERTO LEON RODRIGUEZ, respecto a la pretensión de ROSA MARÍA GARZÓN, personas mayores de edad, con grado de escolaridad, vecinos de la demandante, residentes en la misma vereda “Sueva” del municipio de Junín, en donde se encuentran ubicados los predios objeto de pertenencia, sin parentesco para con las partes. Manifiestan conocer y tener trato directo con la demandante desde hace más de 30 años. Respecto al vínculo de la demandante con el predio “EL LIMON”, refieren distinguir los predios, no haber existido ninguna clase de oposición por otras personas a la posesión ejercida por la demandante ni la de sus antecesores, describe como actos posesorios el mantenimiento del predio, desmatos, mantenimiento de cercas, pago de obreros, identificando como antecesor de la posesión al padre de ella, DAMASO GARZON, de quien la obtuvo.

- TESTIMONIOS DE VICTOR JULIO SANCHEZ POVEDA y FABIO HUMBERTO CORTES DIAZ, respecto a la pretensión de ANA MARGARITA CANCELADO GONZALEZ, personas mayores de edad,

con grado de escolaridad primaria, vecinos de la demandante, residentes en la misma vereda “Sueva” del municipio de Junín, en donde se encuentran ubicados los predios objeto de pertenencia; sin parentesco para con las partes. Manifiestan conocer y tener trato directo con la demandante desde hace más de 30 años. Respecto al vínculo de la demandante con el predio “EL ARRAYAN”, refieren distinguir los predios, no haber existido ninguna clase de oposición por otras personas a la posesión ejercida por la demandante ni la de sus antecesores, describe como actos posesorios el cultivo y pastoreo de ganado, mantenimiento del predio, desmatonas, mantenimiento de cercas, pago de obreros, identificando como antecesor de la posesión a los señores MOISES ACOSTA y DAMASO GARZON.

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

En este aspecto, la calidad de los testimonios, aunado al respaldo probatorio documental acopiado en el trámite de la instancia, permiten obtener el convencimiento suficiente acerca del ejercicio de la posesión por parte del demandante y por el tiempo legalmente exigido.

7. En relación con al requisito del término de mínimo diez años, exigido por la Ley 791 de 2002, se concluye que la prueba testimonial y documental permite concluir, sin dubitación alguna, que la posesión que las demandantes han ejercido sobre los lotes de terreno objeto de sus respectivas pretensiones, materializada en su explotación económica, en su utilización para vivienda familiar mediante la construcción e instalación de una vivienda, con servicios públicos, eslabones que se soportan en los títulos escriturarios que documentan su tradición, para deprecar finalmente que el ejercicio de la posesión, de manera pública, regular, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, a la que se suman las de sus antecesores, ha perdurado por un lapso de tiempo superior a diez años.

8. De acuerdo a los hechos de la demanda, la prueba documental aportada, la cual no fue objeto de tacha alguna, estando debidamente incorporada al plenario, la inspección judicial, el informe pericial y el contenido de los testimonios, se acredita que la señora ANA MARGARITA CANCELADO GONZALEZ, ha estado en posesión y

explotación económica del predio “EL ARRAYAN”, así como la señora ROSA MARÍA y “EL PORVENIR, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 160-6780 y 160-16654, ubicados en la Vereda “San Francisco”, municipio de Junín, Cundinamarca, respecto de los cuales recaen las pretensiones declarativas de pertenencia objeto de éste trámite, en forma exclusiva, singular, pública e ininterrumpida, por más de 20 años, desconociendo a cualquier otra persona interesada en el mismo, pues no existe en el plenario prueba en contrario de dicha afirmación; tiempo cumplido a la presentación de la demanda; siendo explotado el fundo económicamente, mediante actividades de ganadería, como señor y dueño.

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

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

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

“Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;

b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;

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

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

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación

con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

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

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

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

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

En el caso que se examina, conforme el análisis probatorio efectuado, se constata que las franjas de terreno respecto de las cuales las demandantes ejercen posesión durante un lapso de tiempo superior al hábil para usucapir, si bien su extensión no supera el equivalente a la UAF para la región de El Guavio, se materializa la hipótesis relativa a la constitución de propiedades de superficie menor para un fin principal distinto a la explotación agrícola; esto es, para vivienda familiar; circunstancias que encuadra en una de las excepciones para determinar que son susceptibles de ser declaradas respecto de ellas la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

10. La falta de oposición efectiva a la demanda por parte de algún titular del derecho de dominio o de alguna otra persona que acreditara derecho sobre las franjas de terreno a usucapir, y los conceptos emitidos tanto por la Agencia Nacional de Tierras como por el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Gachetá, permiten sostener que el inmueble de mayor extensión es de

naturaleza jurídica privada y, en consecuencia, tiene la misma naturaleza la porción de terreno objeto de las pretensiones.

Colofón de lo expuesto, es afirmativa la respuesta al problema jurídico planteado, esto es, que sí se demostraron los presupuestos sustanciales para acceder a las pretensiones de las demandantes, soportadas en la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, debiéndose despachar favorablemente, declarando la pertenencia de las fracciones de terreno que unidas forman el inmueble denominado “EL ARRAYAN”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 26443, franjas determinadas e identificadas en la forma en que se consignó en el informe técnico pericial, a favor de la parte actora. Consecuencialmente, se negarán las excepciones de mérito propuestas por la representante de los demandados emplazados.

11. Se instará a la parte actora a adelantar, previo a la inscripción de la sentencia, si ello deviene necesario, el procedimiento administrativo a que se refieren las Resoluciones Conjuntas SNR 1732 e IGAC No 221, del 21 de febrero de 2018; y la SNR 5204 e IGAC 479, del 23 de abril de 2019, para lo cual se deberá expedir copia formal de las piezas procesales que se requieran para el efecto.

12. Se ordenará igualmente la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del predio “EL ARRAYAN” y, consecuencialmente, se dispondrá la apertura de sendos folios de matrícula inmobiliaria para los predios “EL ARRAYAN” y “EL LIMÓN”, y la cancelación de la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso.

DECISIÓN

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

R E S U E L V E:

PRIMERO: NEGAR las excepciones de mérito propuestas por la representante de los demandados emplazados.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece a ANA MARGARITA CANCELADO GONZALEZ, C.C. 23.805.555, por haberlo obtenido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, la fracción de terreno rural que se denominará “EL ARRAYÁN”, que hace parte del de mayor extensión denominado “EL ARRAYÁN”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-26443, Cédula Catastral No. 25-372-00-02-00-01-0159-0-00-00-000, ubicado en la Vereda “Sueva”, municipio de Junín, Cundinamarca, cuya extensión y linderos, son los siguientes:

Predio “El Arrayan”

Área del predio: 4.866,30 m²

Descripción de Linderos: Partiendo del punto 331 en sentido noroccidente al punto 311 en distancia de 43,55 metros colindando con la carretera; luego del punto 311 en sentido noroccidente al punto 312 en distancia de 31,17 metros colindando con el señor Israel Gómez; luego del punto 312 en sentido suroccidente al punto 325 en distancia de 49,16 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 325 en sentido occidente al punto 324 en distancia de 12,91 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 324 en sentido occidente al punto 323 en distancia de 18,49 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 323 en sentido sur al punto 326 en distancia de 39,10 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 326 en sentido oriente al punto 327 en distancia de 42,19 metros colindando con la señora María del Carmen Garzón; luego del punto 327 en sentido nororiente al punto 328 en distancia de 32,84 metros colindando con María del Carmen Garzón; luego del punto 328 en sentido oriente al punto 329 en distancia de 10,35 metros colindando con la señora María del Carmen Garzón; luego del punto 329 en sentido nororiente al punto 330 en distancia de 10,75 metros colindando con el señor Julio Sánchez; luego del punto 330 en sentido nororiente al punto 331, punto de partida y encierra en distancia de 33,01 metros colindando con el señor Julio Sánchez.

TERCERO: DECLARAR que pertenece a ROSA MARIA GARZON RODRIGUEZ, C.C. 41.456.051, por haberlo obtenido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, la fracción de terreno rural que se denominará “EL LIMÓN”, que hace parte del de mayor extensión denominado “EL ARRAYÁN”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-26443, Cédula Catastral No. 25-372-00-02-00-01-0159-0-00-00-000, ubicado en la Vereda “Sueva”, municipio de Junín, Cundinamarca, cuya extensión y linderos, son los siguientes:

Predio El Limón

Área del predio: 1 Ha + 5.323,75 m²

Partiendo del punto 312 en sentido noroccidente al punto 313 en distancia de 47,44 metros colindando con el señor Israel Gómez; luego del punto 313 en sentido noroccidente al punto 314 en distancia de 22,62 metros colindando con el señor Israel Gómez; luego del punto 314 en sentido noroccidente al punto 315 en distancia de 35,10 metros colindando con la señora Transito Cortes; luego del punto 315 en sentido occidente al punto 316 en distancia de 44,92 metros colindando con el señor Transito Cortes; luego del punto 316 en sentido suroccidente al punto 317 en distancia de 108,01 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 317 en sentido suroriente al punto 318 en distancia de 27,31 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 318 en sentido suroriente al punto 319 en distancia de 44,10 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 319 en sentido oriente al punto 320 en distancia de 12,44 metros colindando con la señora Carmenza Melo;

luego del punto 320 en sentido suroriente al punto 321 en distancia de 27,01 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 321 en sentido suroriente al punto 322 en distancia de 4,45 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 322 en sentido oriente al punto 323 en distancia de 35,38 metros colindando con la señora Carmenza Melo; luego del punto 323 en sentido oriente al punto 324 en distancia de 18,49 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 324 en sentido nororiente al punto 325 en distancia de 12,91 metros colindando con la señora Rosa María Garzón; luego del punto 325 en sentido nororiente al punto 312, punto de partida y encierra en distancia de 49,16 metros colindando con la señora Rosa María Garzón.

CUARTO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-26443 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá. Oficiese.

QUINTO: ORDENAR la apertura de sendos folios de matrícula inmobiliaria para cada uno de los predios “EL ARRAYAN” y “EL LIMÓN”, descritos en los numerales primero y segundo de este proveído.

SEXTO: CANCELAR la inscripción de la demanda decretada por cuenta de este proceso en en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-26443 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá. Oficiese.

SEPTIMO: INSTAR a la parte actora a adelantar, previo a la inscripción de la sentencia, si ello deviene necesario, el procedimiento administrativo a que se refieren las Resoluciones Conjuntas SNR 1732 e IGAC No 221, del de 21 de febrero de 2018; y la SNR 5204 e IGAC 479, del 23 de abril de 2019, para lo cual se deberán expedirse, por secretaría, copia formal de las piezas procesales que se requieran para el efecto.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


JOSE IGNACIO GARCÍA AGUDELO

Juez Promiscuo Municipal de Junín - Cundinamarca
Jose Ignacio Garcia Agudelo

Firmado Por:

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: **8c59154437faec380f7fd0d3e6c7d388b247af8085508100778689663e55f2a4**

Documento generado en 26/06/2023 06:08:38 PM

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