

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JUNIN

Junín (Cundinamarca), treinta (30) de junio dos mil veintidós (2022)

Proceso. 003-2017. Pertenencia Agraria

Radicación: 253724089001-2017-00003-00.

Demandante: Rosa Isabel Garavito Solaque

Demandados: Concepción Beltrán Vda. De Garavito y Otros.

Procede el Despacho a proferir sentencia, agotado el trámite respectivo, previo los siguientes:

ANTECEDENTES:

1.- DEMANDA:

La señora **ROSA ISABEL GARAVITO SOLAQUE**, por intermedio de apoderado judicial, inicia acción declarativa de pertenencia, respecto de la franja de terrero denominada que en adelante se denominará “LOS NARANJOS”, que se deriva del predio de mayor extensión denominado “LOS MANZANOS”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-7019, Cédula Catastral 00 01 004 076 000, ubicado en la vereda “San Antonio” del municipio de Junín, Cundinamarca. La demanda se dirige en contra de Concepción Beltrán Vda. De Garavito, Herederos Indeterminados de Concepción Beltrán Vda. De Garavito y Demás Personas Indeterminadas.

Las pretensiones se contraen a que se declare que pertenece a la demandante una parte del inmueble denominado “Los Manzanos”, ubicado en la vereda “San Antonio” del municipio de Junín, Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-7019 y Cédula Catastral 00 01 004 076 000, cuya área total es de 11.081,86 M2, comprendido dentro de los linderos que se relacionan, por tenerlo en posesión por más de 28 años continuos, sin

interrupción ni tropiezo legal alguno;; que se ordene la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el predio aludido; y que se ordene la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria No. 160-7019.

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

Indica que la demandante realizó compra de una parte del predio “Los Manzanos”, de lo cual da razón la escritura pública No. 21 del 21 de enero de 1988 de la Notaría de Junín; que dicha parte está relacionada en el plano topográfico anexo, denominados Lote # 1 y Lote # 1ª, que comprenden una sola unidad, que en adelante se llamará “Los Naranjos”, cuya área total es de 11.081,86 m2.

Agrega que la demandante adquirió el predio por compra realizada a RAIMUNDO ANTONIO GARAVITO BELTRAN, respecto de los derechos y acciones herenciales en la sucesión del señor Mauricio Garavito y Concepción Beltrán.

Señala que la demandante ha tenido en posesión dicha franja de terreno por 28 años, sin interrupción ni tropiezo alguno; que está destinada para pastoreo de ganado y agricultura propia del sector, además, que se encuentra construida una casa de habitación en el Lote #1; que la demandante ha realizado los mantenimientos de cercas, limpiezas de zanjas y mejoras a su costa, ha pagado los impuestos, ha disfrutado junto a su familia el predio y, en general, ha realizado todos los actos de señora y dueña.

3. TRÁMITE PROCESAL:

La demanda fue admitida con auto del 23 de febrero de 2017 (ff 128-30), en el que se dispuso dar el trámite verbal previsto en el artículo 368 y ss. del CGP a la demanda y surtir el traslado de ella al extremo pasivo, emplazar a

Concepción Beltrán Vda de Garavito, a sus herederos indeterminados y demás personas indeterminadas, en la forma prevista en el art. 108 ibídem. Así mismo, se ordenó fijar la valla referida en el art. 375 adjetivo civil, inscribir la demanda, vincular a la Agencia Nacional de Tierras y dar aviso a la Procuraduría General de la Nación.

El emplazamiento de los aludidos herederos y demás personas indeterminadas, se surtió en cabal forma, mediante la inclusión en el diario de amplia circulación dispuesto para el efecto, lo que dio lugar a la designación de curador ad-litem, con quien se surtió la notificación personal del auto admisorio de la demanda (f 105).

El representante judicial del extremo demandado dio contestación oportuna a la demanda, en cuanto a las pretensiones ateniéndose a lo probado; en cuanto a los hechos, ni negándolos ni afirmándolos (ff 106-107).

La diligencia de inspección judicial con recepción de declaraciones se desarrolló en sesión del 18 de julio de 2019, en la que se dio posesión al perito presentado a instancia de la parte actora, formuló cuestionario al perito y le concedió el término legal para la presentación del informe.

El dictamen pericial allegado por el perito (ff 175 a 182), fue trasladado a las partes sin que contra el mismo se formulara objeción o solicitud de aclaración o complementación (f 185).

Con auto del 25 de abril de 2022, se convocó a la audiencia prevista en el art. 392 del C.G.P., la cual se realizó el pasado 25 de mayo, en las que se declaró precluida la conciliación, se fijó el litigio previo recaudo del interrogatorio de la demandante, se efectuó la contradicción del dictamen pericial y se escucharon los alegatos de conclusión.

3. CONSIDERACIONES

3.1.- PRESUPUESTOS PROCESALES:

Confluyen las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal, pues se encuentran satisfechos los presupuestos procesales necesarios para la decisión de fondo. En particular, la competencia que de manera privativa fue asignada por virtud de la ubicación del bien objeto de la pretensión; la cuantía; la inobservancia de vicio alguno del cual pueda derivarse nocividad procesal capaz de anular la actuación; la demanda en forma; la capacidad para ser parte de la demandante y de los demandados y su legal representación.

2. Como quedó reseñado al inicio, la demandante pretende que se declare que ganó por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la franja de terreno que se denominará "Los Naranjos", que forma parte del inmueble rural de mayor extensión denominado "Los Manzanos", ubicado en la vereda "San Antonio", jurisdicción del municipio de Junín, cuyos linderos se transcribieron en el libelo, por haberlo poseído desde el 21 de enero de 1988, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno.

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.

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.).

Para los eventos de la legitimación en la causa por pasiva, se tiene que en este tipo de procesos, la legitimación 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 forzoso, para efectos de la integración del contradictorio, citar a la persona que ostente alguna expectativa sobre el predio, o que pueda alegar mejor derecho, conforme lo acredite el folio de matrícula inmobiliaria, siempre que la naturaleza de bien sea prescriptible.

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

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

4.- En lo que atañe con el primer requisito hay lugar a señalar 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.

4.1. En tal sentido, deviene pertinente 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”*.

4.2. En el caso bajo análisis, la señora ROSA ISABEL GARAVITO SOLAQUE, al referirse a la manera en que se hizo a la posesión del predio de menor extensión pretendido en usucapión, manifiesta en la demanda que realizó compra de una parte del predio “Los Manzanos”, mediante la escritura pública No. 21 del 21 de enero de 1988 de la Notaría de Junín, al señor RAIMUNDO ANTONIO GARAVITO BELTRAN, respecto de los derechos y acciones herenciales en la sucesión del señor Mauricio Garavito y Concepción Beltrán, concretados en los Lotes # 1 y # 1 a, que comprenden una sola unidad, que en adelante se denominará “Los Naranjos”, cuya área total es de 11.081,86 m²,

⁷ Fallo T-549 de 2016.

⁸ Providencia C-595 de 1995.

⁹ Pronunciamiento T-549 de 2016.

momento desde el cual ha venido ejerciendo la posesión del bien con ánimo de señora y dueña, de manera pública, ininterrumpida y pacífica, por más de 20 años.

4.3. Al analizar el folio de matrícula No. 160-7019, correspondiente al inmueble de mayor extensión denominado “Los Manzanos”, del cual se pretende usucapir la franja denominada “Los Naranjos”, se observa que la demanda se dirigió primigeniamente en contra de los herederos indeterminados de la señora Concepción Beltrán Vda de Garavito, Herederos Indeterminados de Concepción Beltrán Vda de Garavito y las demás personas determinadas; la primera de las mencionadas se relaciona como adquirente del predio por compra a Emigdio de J. Beltrán, por escritura pública No. 505 del 12 de noviembre de 1927 de la Notaría de Junín, registrada el 23 de enero de 1928, Libro 1, Tomo 1, Página 32, número 27. No obstante, los actos de transferencia inscritos en las anotaciones 1 a 7 del folio de matrícula inmobiliaria corresponden a la denominada falsa tradición, pues se trata de compraventas de derechos y acciones.

4.4. Ahora bien, 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 en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, señalado en el numeral 5º del artículo 375. La parte actora, en acatamiento de dicho requisito, aportó el certificado expedido el 22 de agosto de 2016, por el Registrador Seccional ORIP Gachetá, en el cual se certifica que, respecto de la matrícula inmobiliaria 160-7019, predio rural “Los Manzanos”, vereda San Antonio, municipio Junín, cédula catastral No. 00-1-004-076, folio matriz 23 de enero de 1928, libro 1, tomo 1, página 32, #37, aparece como titular de derecho real sujeto a registro, la causante CONCEPCIÓN BELTRÁN VDA DE GARAVITO, quien adquirió por compra hecha a EMIGDIO DE J. BELTRAN, mediante Escritura No. 505 del 12-11-1927 de la Notaría de Junín.

4.5. En el mismo sentido, a instancia de la parte actora, por decreto oficioso, se

aportó copia de la referida Escritura Pública No. 505, obrante a folios 147 a 149, que documenta el acto jurídico de venta efectuada por el señor Emigdio de J. Beltrán a favor de Concepción Beltrán, la mitad de un terreno que adquirió por compra hecha a Mauricio Garavito por E.P. No 160 de la misma notaría del 28 de mayo de 1922.

4.6. A su turno, la Agencia Nacional de Tierras -A.N.T.- entidad creada mediante Decreto 2363 de 2015, entre otras funciones, para administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación, emitió pronunciamiento en relación con la presente demanda señalando que, de acuerdo con la información aportada y la consulta en el portal VUR del folio de matrícula No. 160-7019, respecto de la naturaleza jurídica del predio rural, las anotaciones del mismo no permiten determinar titulares de derecho real de dominio, pero que al verificar los registros del complementación del folio objeto de consulta, se tiene que la causante Concepción Beltrán viuda de Garavito adquirió el predio de mayor extensión por compra a Emigdio de Jesús Beltrán, mediante escritura número 505 del 12/11/1927 la Notaria de Junín, registrada el 23/01/1928 en el libro 1 tomo 1 página 32 número 37, y que en virtud de que los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario, se informa que el predio acredita propiedad privada.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. Así las cosas, para el presente caso se demostró, mediante prueba idónea y legal, que la causante CONCEPCION BELTRAN VDA DE GARAVITO ostenta la condición de titular del derecho real principal de dominio sujeto a registro, por virtud de la transferencia que a su favor efectuó el vendedor EMIGDIO DE JESUS BELTRÁN, contenida en la escritura No. 505 del 12 de noviembre de 1927 de la Notaría de Junín, título que no ha perdido su eficacia jurídica, respecto del inmueble “Los Manzanos”, del cual se pretende usucapir una porción por parte de la demandante.

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

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

- 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 impacto positivo en la resolución del problema jurídico planteado, así:

Se identificaron en terreno los linderos del predio de mayor extensión denominado “Los Manzanos”, así como de la franja de terreno pretendida por la demandante ROSA ISABEL GARAVITO SOLAQUE, atendiendo la información del Certificado de Tradición anexo a la demanda, el recorrido

físico efectuado junto con la demandante y algunos de los colindantes del predio, constatándose sus linderos y polígono del predio “Los Naranjos”, el uso de terreno básicamente agropecuario, con ganadería y cultivos de maíz, habas y algunos árboles frutales, con una construcción cerca de alambre y de piedra, postería de madera que lo separa de los predios vecinos; la información relativa a la alinderación, amojonamiento, puntos de control, distancias y colindancias debían ser vertidas en el informe pericial respectivo.

- Ficha Catastral expedida por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, del predio de mayor extensión “Los Manzanos”; municipio Junín; primera propietaria, Concepción Beltrán de Garavito (Suc); justificación del derecho de propiedad o posesión Testamento, No. 505 de 22/12/1927.

- Dictamen Pericial (ff 297 a 304), rendido por el perito Andrés Urrego, quien acompañó la diligencia de inspección judicial y elaboró la medición a través de una aeronave remotamente tripulada -ART, cuyo informe discrimina los métodos directos empleados, el levantamiento planimétrico, fotogramétrico y topográfico, así como el método de procesamiento de la información, determinando lo siguiente:

El predio objeto de la diligencia se denomina: “LOS MANZANOS”, de mayor extensión, ubicado en la vereda San Antonio del municipio de Junín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 160-7019 y cédula catastral 00 01 004 076 000, con una extensión de 3 hectáreas con 9.175,21 m², cuyos linderos describe.

El predio objeto de la demanda, denominado por la demandante como “LOS NARANJOS”, predio de menor extensión, inmerso dentro del predio “LOS MANZANOS”, con una extensión de 1 hectárea con 2.931,92 m², comprendido entre los siguientes linderos:

“Partiendo del punto p4 en sentido norte al punto p5 en distancia de 104,42 metros colindando con la señora Rosalba Garavito; luego del punto p5 en

sentido suroriente al punto p6 en distancia de 100,51 metros colindando con Luis Antonio Garavito; luego del punto p6 en sentido suroccidente al punto n16, por la orilla de la carretera veredal, en distancia de 59,81 m; luego del punto n16 en sentido suroriente al punto m 15 en distancia de 137,33 metros colindando con el señor Luis Alejandro Garavito; luego del punto n15 en sentido occidente al punto n14 en distancia de 56,75 metros colindando con el señor Cenen González Peña; luego del punto n14 en sentido noroccidente al punto n13 en distancia de 117,18 metros colindando con el mismo predio Los Manzanos; luego del punto n13 en sentido suroccidente al punto n12 en distancia de 13,53 metros colindando con la carretera veredal; luego del punto n12 en sentido noroccidente al punto p4, punto de partida y encierra, en distancia de 7,45 metros sobre la carretera veredal.”

En la audiencia adelantada para la contradicción del dictamen, frente al punto relativo a la diferencia en el área peritada y la que obra en las pretensiones de la demanda del predio de mayor extensión “Los Manzanos”, el perito la justificó en posibles acrecimientos o decrecimientos que con el tiempo se han presentado y que no han quedado debidamente registrados en catastro; en relación con los polígonos que obran en la misma ficha catastral y la obtenida en la inspección judicial, señaló que sus diferencias pueden obedecer a que la técnica empleada no tenga en cuenta los puntos de quiebre más delicados, como por ejemplo la ruta de una cerca o el lindero, de una cerca vida de árboles, incluso un sendero, en cuanto al grosor que tiene la vía, que hacen que el cálculo varíe.

Respecto a la identidad de los predios descritos en la demanda y los detallados en el informe pericial, el perito refiere que en su informe obtuvo la identificación plena del predio “Los Naranjos”.

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 tanto del inmueble de mayor extensión, como de la franja de terreno pretendida por la demandante, a partir de la

alinderación del predio “Los Manzanos”, en la forma y con el detalle que obran en el título de adquisición del derecho real de dominio.

Nótese que la identificación del bien se realizó mediante la descripción del bien por su cabida y linderos, útiles como parámetro para su individualización, conforme consta en el instrumento público ya referido, a lo que se suma la corroboración en campo a través de la inspección judicial practicada, la cual constituye una prueba obligatoria en esta clase de acción (art. 133-5 del C.G.P.), y el informe pericial rendido por el perito designado para el efecto.

Ahora bien, como en este asunto no existe una absoluta coincidencia entre la identificación descrita en la demanda, que a su vez fue obtenida de la E.P. mediante la cual se adjudicó el bien por sucesión, y lo verificado en el terreno, ello no configura un obstáculo para desestimar, *per se*, la pretensión declarativa del derecho a usucapir formulada por los demandantes.

Dicha conclusión encuentra soporte jurisprudencial en pronunciamientos de la Corte Suprema¹⁰, respecto a que:

“[I]a 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 medidas y linderos preestablecidos 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 (...)*”¹¹.

En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz, tratándose de juicios de pertenencia, “(...) *‘no es de (...) rigor [puntualizar]*

¹⁰ CSJ SC3271-2020

¹¹ CSJ SC3811-2015.

(...) [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. (...)'¹².

Como antecedente, precisa la Corte que:

"[d]e antaño ha predicado esta Corporación (GJ SC CLII primera parte n° 2393, pág. 24 del 22 de enero de 1976), que (...)

"No ha requerido la jurisprudencia, porque en verdad ninguna norma así lo exige y repugna ello a la naturaleza de la posesión, que exista una matemática coincidencia en linderos y medidas entre el bien o porción del bien poseído y el que se encuentre descrito en el folio de matrícula inmobiliaria que debe aportarse al proceso -como lo exige el artículo 407 mencionado-. A fin de cuentas, la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas 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.

"Debe pues, el actor-poseedor con aspiración a que se le declare propietario por usucapión, demostrar, entre otros aspectos, la posesión que ejerce sobre una cosa, la que por supuesto debe delimitar. Y fue lo que hizo el demandante de este proceso, cuando tomó como base lo que el certificado catastral decía en punto de su área y dirección, a más de afirmar que ese predio formaba parte de uno de mayor extensión cuyo certificado de matrícula adujo (50S-6015)"¹³.

¹² CSJ SC048-2006, citado en SC8845-2016.

¹³ COLOMBIA, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala Civil. SC13811-2015, Bogotá,

Recuérdese, además, que la posesión sobre una cosa es ante todo un hecho material que puede o no coincidir con los títulos registrados demostrativos del dominio, por cuanto un acto material sobre un bien o varios, puede ejercerse sobre el todo o una parte de los mismos, respecto a un predio que tenga un único o diferentes títulos. En adición, los sistemas georeferenciales no están actualizados, las alinderaciones fijadas en los instrumentos aportados, muchas veces son oscuras e incompletas; frecuentemente, lo puntualizado en un título ayer, hoy no existe por desaparición de mojones o hitos, por alteraciones de la naturaleza o del suelo, por actos del propio hombre, por desenglobes, englobes, o transformaciones geofísicas, y ante todo, por el evidente retraso en los sistemas catastrales y registrales. De ahí la importancia de la inspección judicial en la pertenencia para obtener percepción judicial directa del hecho positivo que engendra posesión.”

En el caso bajo análisis, el medio probatorio privilegiado fue el dictamen pericial, pues, la inspección judicial no tuvo el alcance, por sí sola, de brindar la información suficiente para decantar el presupuesto atinente a la individualización del predio de mayor extensión y de las franjas de terreno pretendidas 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 sincronía entre los fondos pretendidos individualmente por los demandantes con aquellos sobre los cuales se ejerce efectivamente la posesión, por lo que para efectos de identificar los predios de mayor y menor extensión 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 CGP.

D. C., ocho (8) de octubre de dos mil quince (2015).

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

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

- INTERROGATORIO DE ROSA ISABEL GARAVITO SOLAQUE, quien sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar que acompasaron la posesión sobre la fracción de terreno pretendida, manifestó que fue por compra que le hizo a su padre, RAIMUNDO ANTONIO GARAVITO, en el año 1988, quien a su vez lo había adquirido por compra a su abuelita CONCEPCIÓN BELTRAN; que el tiempo de ejercicio de la posesión del vendedor fue cercano a 60 años, destinándolo para pastos y cultivos, sin que la posesión hubiese sido modificada o disputada por alguna persona; que la posesión propia ejercida por la demandante comenzó en el año 1988, a partir de la compra que le hizo a su progenitor, que lo ha tenido destinado a pastos y cultivos de maíz, papa y frutales, sin interrupción o perturbación alguna.

- TESTIMONIOS DE ANA GRACIELA HERRERA ACOSTA, PEDRO JOAQUIN CANTOR RODRIGUEZ y CLARA INES CANTOR RODRIGUEZ, quienes dijeron conocer a la demandante desde más de 20 años, con trato frecuente con ella; refieren que la demandante ocupa el predio desde hace más de 20 años, destinándolo para agricultura, cultivos de maíz, papa, cebolla; que el producto de tales cultivos está

destinado al consumo personal y familiar; que parte del terreno lo destina a pastos para ganado del cual obtiene leche para la producción de queso para consumo personal y familiar, que les consta que a la demandante nadie le ha reclamado ni discutido la posesión, que ha vivido en paz siempre; que a la casa que se encuentra en el predio le hace mantenimiento como pintura; afirman que quien hace el mantenimiento al predio es ella misma, con sus propios recursos económicos, a través de trabajadores, como cercas, limpiezas, zanjas.

6.1. Las declaraciones antes relacionadas ofrecen plena credibilidad al Despacho, en razón a que provienen de personas en quienes no concurren causales de tacha de sospecha, a quienes les constan los hechos en forma directa, conocen y han tenido trato personal, directo y frecuente con la demandante y, por tanto, conocimiento directo de la condición en que la señora ROSA ISABEL GARAVITO SOLAQUE ha obrado respecto a la porción de terreno objeto de sus pretensiones, siendo sus relatos contestes, concordantes y convergentes con los medios de prueba verificados dentro del proceso, sin presentar 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 sobre la franjas de terreno de menor extensión, así como la explotación económica que se ejerce sobre la misma mediante la actividad de agricultura y ganadería a pequeña escala.

En este aspecto, aunque no existe tarifa legal, podría cuestionarse que, por el número de testigos, la prueba testimonial es insuficiente. No obstante, la calidad de los testimonios, aunado al respaldo probatorio documental acopiado en el trámite de la instancia, permiten obtener el convencimiento suficiente acerca del ejercicio de la posesión por parte de la demandante.

6.2. En relación con al requisito del término de mínimo diez años, exigido por la Ley 791 de 2002, se concluye que la prueba testimonial y documental permite inferir sin lugar a dubitación alguna que la posesión de la demandante ejercida sobre la fracción de terreno del inmueble de mayor extensión "Los Manzanos",

con explotación económica descrita líneas arriba, eslabones que se soportan en la escritura públicas y en la providencia judicial aludida, para deprecar finalmente que el ejercicio de la posesión, de manera pública, regular, ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, ha perdurado por un lapso de tiempo superior a diez años, concretamente, en virtud de la transmisión del derecho posesorio efectuado a favor de la señora ROSA ISABEL GARAVITO SOLAQUE, por parte del señor RAIMUNDO ANTONIO GARAVITO BELTRÁN, documentado en la Escritura Pública No. 21 del 21 de enero de 1988, otorgada en la Notaría de Junín, Cundinamarca.

6.3. De acuerdo a los hechos de la demanda, la prueba documental aportada, la cual no fue objeto de tacha alguna, estando debidamente incorporada al plenario, la inspección judicial, el informe pericial y el contenido de los testimonios, se infiere que la demandante ROSA ISABEL GARAVITO SOLAQUE, ha estado en posesión y explotación económica de la franja de terreno pretendida en usucapión, que hace parte del inmueble de mayor extensión denominado "LOS MANZANOS", identificado con la matrícula inmobiliaria 160-7019, ubicado en la Vereda San Antonio, municipio de Junín, y que es objeto de éste trámite, en forma exclusiva, singular, pública e ininterrumpida, por más de 20 años, desconociendo a cualquier otra persona interesada en los mismos, pues no existe en el plenario prueba en contrario de dicha afirmación; tiempo cumplido a la presentación de la demanda; siendo explotado el fundo económicamente, mediante actividades de agricultura y ganadería, como señora y dueña.

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

No obstante, como acertadamente lo pone de presente el Ministerio Público (f85) dicha norma no puede desconocer los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario, tales como el de poder construir una vivienda rural digna, derecho contemplado en los artículos 51 y 64 del ordenamiento superior, o el de adelantar una actividad no agropecuaria en la zona en donde habita ante la imposibilidad física de poder acceder a una unidad agrícola familiar o unidad mínima de explotación agropecuaria rentable.

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

“Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

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

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

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

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

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

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

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

Para determinar si en este caso se verifica alguna de tales excepciones, en virtud de la Resolución No. 041 de 1996, expedida por el INCORA, adoptada por la Agencia Nacional de Tierras mediante el Acuerdo 08 de octubre de 2016, el municipio de Junín se encuentra dentro de la Zona Relativamente Homogénea No. 3 EL GUAUVIO, 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 la franja de terreno respecto de la cual la demandante ejerce posesión desde hace más de 20 años, antecedida por la ejercida por su vendedor, cercana a los 60 años, por una parte, alcanza un lapso de tiempo anterior al año 1961; por otra parte, la explotación económica que se registra en el fundo no requiere más que del trabajo de la demandante, con ayuda de algunos familiares y el ocasional empleo de mano de obra extraña y la ayuda mutua de los vecinos en ciertas épocas de la labor agrícola; circunstancias que encuadran en algunas de las excepciones para determinar que es susceptible de ser declarada sobre ella la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, a pesar de que su extensión es menor a la UAF establecida para el municipio de Junín.

6.5. La falta de oposición efectiva a la demanda por parte de algún titular del derecho de dominio o de alguna otra persona que acreditara tener derecho sobre la franja 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.

Adicionalmente, la demostración de la explotación económica, acredita que la demandante ha ejercido posesión pacífica por el lapso requerido legalmente hasta la fecha; siendo entonces válida su pretensión, soportadas en la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, la cual se despachará favorablemente, declarando la pertenencia de la fracción de terreno determinada e identificada en el informe técnico pericial, a favor de la parte actora.

6.6. Se ordenará igualmente la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 160-7019**; y la apertura de nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el predio objeto de la declaración de pertenencia, que se denominará "LOS NARANJOS" y, consecuentemente, se dispondrá la CANCELACION 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,

RESUELVE:

PRIMERO: **DECLARAR** que pertenece a ROSA ISABEL GARAVITO SOLAQUE, C.C. 20.666.785, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, la franja de terreno de menor extensión que en adelante se denominará "LOS NARANJOS", que hace parte del predio de mayor extensión denominado "LOS MANZANOS", identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-7019, con una extensión de 1 hectárea con 2.931,92 m², comprendido entre los siguientes linderos:

“Partiendo del punto p4 en sentido norte al punto p5 en distancia de 104,42 metros colindando con la señora Rosalba Garavito; luego del punto p5 en sentido suroriente al punto p6 en distancia de 100,51 metros colindando con Luis Antonio Garavito; luego del punto p6 en sentido suroccidente al punto n16, por la orilla de la carretera veredal, en distancia de 59,81 m; luego del punto n16 en sentido suroriente al punto m 15 en distancia de 137,33 metros colindando con el señor Luis Alejandro Garavito; luego del punto n15 en sentido occidente al punto n14 en distancia de 56,75 metros colindando con el señor Cenen González Peña; luego del punto n14 en sentido noroccidente al punto n13 en distancia de 117,18 metros colindando con el mismo predio Los Manzanos; luego del punto n13 en sentido suroccidente al punto n12 en distancia de 13,53 metros colindando con la carretera veredal; luego del punto n12 en sentido noroccidente al punto p4, punto de partida y encierra, en distancia de 7,45 metros sobre la carretera veredal.”

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 160-7019**, y la apertura de nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el predio segregado.

TERCERO: CANCELAR la inscripción de la demanda decretada por cuenta de este en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 160-7019**. Ofíciase.

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

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

SEXTO: NOTIFICAR este proveído mediante Anotación en Estado.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CUMPLASE.

JOSE IGNACIO GARCIA AGUDELO

Juez

Firmado Por:

**Jose Ignacio Garcia Agudelo
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Junin - Cundinamarca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f262a4684195db68c700f44a156a8e2377c8ce7cdb806a3136aa1deaff6fb42**

Documento generado en 04/07/2022 08:30:47 PM

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