

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JUNIN

Junín (Cundinamarca), agosto dieciocho (18) de dos mil veintidós (2022)

Ref.: Proceso Nro. 001-2017. Pertenencia Agraria
Demandante: Consuelo Bejarano De De La Hoz y Rodolfo Alberto
De La Hoz Celis
Demandados: Epifanio González y Otros
Radicación: 253724089001-2017-00001-00.

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

ANTECEDENTES:

1.- DEMANDA:

Los señores MARIA CONSUELO BEJARANO DE DE LA HOZ y RODOLFO ALBERTO DE LA HOZ CELIS, por intermedio de apoderado judicial, promueven acción declarativa de pertenencia agraria por prescripción extraordinaria de dominio, en contra de ELEVI SOLORZA RODRIGUEZ, HEREDEROS INDETERMINADOS DE ELEVI SOLORZA RODRIGUEZ, JESUS EMILIO PRIETO URREGO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE JESUS EMILIO PRIETO URREGO, EPIFANIO GONZALEZ, HEREDEROS INDETERMINADOS DE EPIFANIO GONZALEZ y Demás Personas Indeterminadas.

Las pretensiones se contraen a que se declare:

“PRIMERA- Que se Declare que Pertenece a mis Mandantes, MARIA CONSUELO BEJARANO DE DE LA HOZ y a RODOLFO ALBERTO DE LA HOZ CELIS, Los siguientes predios:

PREDIO RURAL POTRERITOS: Ubicado en la Vereda de Sueva del Municipio de Junín – Cundinamarca, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 160 – 44187 y Cédula Catastral No 000200010698000, con área de Siete Mil Veinticinco Metros Cuadrados (7.025 M²), por tenerlo en Posesión por más de Cuarenta (40) años continuos, (1976) sin interrupción ni tropiezo legal alguno, Inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos: Partiendo del punto número doce (12) cuyas coordenadas son: Norte 1023379.73 y Este 1041019.61, en recta en 73,82 metros, hasta llegar al punto número trece (13) cuyas coordenadas son: Norte 1023416.81 y Este 1041083.45 y de allí hasta el punto número catorce (14) cuyas coordenadas son: Norte 1023449.85 y Este 1041121.14, en distancia de 50,12 metros, colinda por este costado con predio de la señora María Consuelo Bejarano De De La Hoz y el señor Rodolfo Alberto De La Hoz Celis, de allí en recta hasta el punto número quince (15) cuyas coordenadas son: Norte 1023493.83 y Este 1041079.84, en distancia de 60.34 metros,

colindando por este costado con predio del Herederos del señor Anastasio Jiménez, de allí en dirección Recta y al fina una semicurva, hasta encontrar en punto número dieciséis (16), cuyas coordenadas son: Norte 1023436 y Este 1040992, en distancia de 106.29 metros, colindando con predio del señor Joice Beltrán y de allí al punto de partida y encierra es decir al punto número doce (12) en distancia de 62.69 metros, limita con predio de la señora Maria Consuelo Bejarano De De La Hoz y el señor Rodolfo Alberto De La Hoz Celis.

PREDIO RURAL EL GUAMO: Ubicado en la Vereda de Sueva del Municipio de Junín – Cundinamarca, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 160 – 8923 y Cédula Catastral No 000200010695000, con área Dos Mil Trescientos Sesenta y Nueve metros cuadrados (2.369 M 2), por tenerlo en Posesión por más de Treinta y Cinco (35) años continuos, (1981) sin interrupción ni tropiezo legal alguno, Inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos: Partiendo del punto número uno (1) cuyas coordenadas son: Norte 1023404.96 y Este 1041181.14 en semirecta en 34.32 metros, hasta llegar al punto número dos (2) cuyas coordenadas son: Norte 1023437.94 y Este 1041186.3 y de allí hasta el punto número tres (3) cuyas coordenadas son: Norte 1023453.31 y Este 1041216.52, en distancia de 33.90 metros, de allí en recta hasta el punto visto en el plano, formando un arco y de este hasta el punto número cuatro (4) cuyas coordenadas son: Norte 1023357.41 y Este 1041220.05, en distancia de 97.07 metros lineales colinda con predio del señor Miguel Peña y de allí al punto de partida y encierra es decir al punto número uno (1) en distancia de 61.44 metros, limita con predio de la señora Maria Consuelo Bejarano De De La Hoz y el señor Rodolfo Alberto De La Hoz Celis.

PREDIO RURAL LA ESPERANZA: Ubicado en la Vereda de Sueva del Municipio de Junín – Cundinamarca, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 160 – 45539 y Cédula Catastral No 00-02-001-0902-000, con área de Cuatro Mil Quinientos Setenta y Cinco metros Cuadrados (4.575 M 2), por tenerlo en Posesión por más de Cuarenta y seis (46) años continuos, (1970) sin interrupción ni tropiezo legal alguno, Inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos: Partiendo del punto número seis (6) cuyas coordenadas son: Norte 1023302 y Este 1041192, en recta en 93.83 metros, hasta llegar al punto número siete (7) cuyas coordenadas son: Norte 1023367.8 y Este 1041125.11, limita por este costado con propiedad de la señora Maria Consuelo Bejarano De De La Hoz y el señor Rodolfo Alberto De La Hoz Celis, y de allí hasta el punto número diez (10) cuyas coordenadas son: Norte 1023351.39 y Este 1041067.44, en distancia de 59.97 metros, colinda por este costado con predio de la señora Maria Consuelo Bejarano De De La Hoz y el señor Rodolfo Alberto De La Hoz Celis, de allí en recta hasta el punto número nueve (9) cuyas coordenadas son: Norte 1023305.19 y Este 1041097.73, en distancia de 55.24 metros, colindando por este costado con predio del señor Fabio Castillo de allí en dirección Recta, hasta encontrar en punto número seis (6), punto de partida y encierra en distancia de 94.33 metros, limita con predio del señor Octavio Velásquez.

SEGUNDA-. Que se Ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, realizar la inscripción de esta Demanda de Pertenencia a los folios de matrículas Inmobiliarias Nos 160 – 44187, 160 – 8923 y 160 – 45539.

TERCERA-. Que se Ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Gachetá, realizar la inscripción de la sentencia que haga esta Declaración a las Matriculas Inmobiliaria Nos **160 – 44187, 160 – 8923 y 160 – 45539.**

Las pretensiones se sustentaron, en esencia, en los hechos que así se compendian:

Los demandantes, esposos entre sí, por acto de compra adquirieron los Inmuebles Rurales “POTRERITOS”, “EL GUAMO” y “LA ESPERANZA”, identificados como están en la pretensión primera de la demanda; han ejercido la posesión sobre esos predios, desde el momento de haberlos adquirido, ejerciendo todos los actos de señores y dueños, hasta la fecha; los predios mencionados están ubicados en la Verada de Sueva del Municipio de Junín – Cundinamarca; la compra la efectuaron los demandantes a quienes demostraron ser los dueños, herederos y poseedores de dichos Inmuebles, en las condiciones en que se encontraban los predios; al momento en que los Vendedores entregaron los Predios a los Compradores, se despojaron también de la posesión que venían ejerciendo sobre ellos y a partir de allí los demandantes continuaron con la posesión, dándose de esta manera la suma de posesiones.

Agregan, en cuanto a la suma de posesiones, que el predio “POTRERITOS”, fue adquirido y poseído por el señor SALOMON QUINTILIANO PRIETO PRIETO, desde el 24 de Enero de 1976, vendiéndolo a los demandantes junto a la posesión en el año 2011; predio “EL GUAMO”, fue adquirido y poseído por el señor SALOMON QUINTILIANO PRIETO PRIETO y por la señora MARIA CONSUELO BEJARANO DE DE LA HOZ, desde el año 1981, vendiéndolo a los demandantes junto a la posesión en el año 2011; y, que el predio rural “LA ESPERANZA” fue adquirido y poseído por la señora GRICELDA MARGARITA PRIETO PRIETO, desde el 22 de Octubre de 1970, a cuyo fallecimiento sus hermanos y sobrinos vendieron los derechos y acciones herenciales a título universal a los demandantes el 30 de enero de 2014; que los demandantes han tenido la posesión de dichos predios de manera personal, sin que hasta el momento nadie haya impedido su ejercicio, por más de 40 años; que los predios están cubiertos por pastos que son destinados para el sostenimiento de ganado, además existe maderas y aguas dentro de los Inmuebles, estos predios han sido destinados además en parte para cultivos propios del sector; los demandantes han realizado el mantenimiento de los pastos, la limpieza de los mismos, mantenimiento general a las cercas que encierran los predios, limpieza de las zanjas, mantenimiento del camino de entrada y salida a los predios y demás beneficios, mejoras y servicios de los Inmuebles.

3. TRÁMITE PROCESAL:

La demanda fue admitida en auto del 17 de febrero de 2017 (ff 63 a 65), en el que se dispuso dar el trámite verbal (arts. 367 y ss. CGP) al proceso, conferir traslado de la demanda al extremo pasivo, emplazar a los herederos indeterminados y demás personas indeterminadas, en la forma prevista en el artículo 108 del CGP, instalar la valla en los

términos y condiciones previstas en el art. 375 ibidem, vincular a la Agencia Nacional de Tierras, inscribir la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 160-441187, 160-8923 y 160-45539 y reconocer personería adjetiva al apoderado de los demandantes.

El emplazamiento de los demandados determinados, herederos indeterminados y demás personas indeterminadas, se surtió en cabal forma, mediante la inclusión en el diario de amplia circulación dispuesto para el efecto (f 75 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 131), dando contestación oportuna ateniéndose a que se prueben los hechos y las pretensiones, no postuló medios de prueba ni medios exceptivos. (ff 133-134).

La diligencia de inspección judicial con intervención de perito y recepción de declaraciones se desarrolló en sesión del 11 de noviembre de 2021 (f 182), rindiéndose la experticia en debida forma, a la cual se dio el traslado respectivo sin objeción de las partes (f 174).

Por auto del 25 de marzo de 2022, se decretaron las pruebas del proceso y se convocó a la audiencia prevista en el art. 292 del C.G.P., realizada el 19 de mayo del mismo año, en la que se declaró fallida la conciliación, se determinó el litigio, se recaudó interrogatorio a los demandantes y se sustentó el dictamen pericial; de manera oficiosa se decretó prueba documental a instancia de la parte actora y una vez aportada se señaló la presente fecha para desarrollar la fase de alegatos de conclusión y emisión de sentencia.

Las alegaciones de la parte actora se concretaron a solicitar que se acceda a las pretensiones teniendo en cuenta que los demandantes han ejercido la posesión de manera quieta, singular, pacífica e ininterrumpida, validos de la suma de posesiones ejercidas por los anteriores dueños, poseedores y herederos; que los actos ejercidos son sostenimiento de ganado, cultivos de café, pastos, pago de impuesto, mantenimientos, limpieza, cercas y zanjas, mantenimiento al camino de ingreso y salida, lo que significa que son ellos los que han disfrutado los bienes y los han mantenido, corroborado en la inspección judicial.

El curador ad-litem que representa a los demandados emplazados, a su turno, manifestó que no se opone a las pretensiones de la demanda, pues no tiene argumentos para oponerse a ellas.

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 efecto, la competencia recae en este Despacho por virtud de la ubicación del bien objeto de la pretensión y de la cuantía del proceso; la inobservancia de vicio alguno del cual pueda derivarse nocividad procesal capaz de anular la actuación; la demanda fue traída a trámite por reunir los requisitos de forma; existe capacidad para ser parte de los demandantes y demandados; y se cumplieron las etapas propias del trámite de pertenencia, en las que se garantizó la participación de los demandados.

2. Como quedó reseñado al inicio, los demandantes pretenden que se declare que ganaron por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio los predios rurales denominados “Potreritos”, “El Guamo” y “La Esperanza”, debidamente individualizados e identificados por su descripción, cabida y linderos, ubicados en la Vereda Sueva, jurisdicción del municipio de Junín, por haberlos poseído desde las respectivas fechas de adquisición, por actos de venta, con suma de posesiones por un lapso superior al término necesario para que opere la prescripción a su favor, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señores y dueños 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 con el cumplimiento de los 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 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. 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 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 de la Constitución Política de 1991, acorde con el artículo 102, “el territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación”. La jurisprudencia constitucional (Sentencias C-060 de 1993, C-595 de 1995 y C-536 de 1997), respecto a dicho mandato, ha decantado que el mismo se proyecta en dos dimensiones: (i) como “reconocimiento genérico del concepto tradicional de ‘dominio eminente’, como expresión de la soberanía del Estado y de su capacidad para regular el derecho de propiedad -público y privado- e imponer las

cargas y restricciones que considere necesarias para el cumplimiento de sus fines, naturalmente dentro de los límites que la propia Constitución ha impuesto”; (ii) y, como “expresión de una característica patrimonial específica que se radica en cabeza de la persona jurídica de derecho público por excelencia en nuestro ordenamiento constitucional como es la Nación”.

4.1. 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**

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.”

determinados requisitos exigidos por la ley⁵, dentro de los cuales están comprendidos los baldíos⁶.

40. Es sabido que a la luz del ordenamiento jurídico interno y la jurisprudencia de esta Corte, tales bienes son inajenables, imprescriptibles e inembargables como se pasa a reiterar a continuación.

41. Si bien la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual tienen un régimen especial diferente al establecido en el Código Civil⁷. Véase como el artículo 150-18 Superior confirió amplias atribuciones al legislador⁸ para regular lo concerniente a los baldíos, específicamente para “dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías”.

42. De esta manera fue expedida la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, cuyo artículo 65 dispone inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante título traslativo emanado por la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor⁹.

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

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.

⁷ Fallo T-549 de 2016.

⁸ Providencia C-595 de 1995.

⁹ Pronunciamiento T-549 de 2016.

4.2. En el caso bajo análisis, los demandantes manifiestan que adquirieron los predios “POTRERITOS”, “EL GUAMO” y “LA ESPERANZA”, en el año 2011, 2015 y 2014, respectivamente, momento desde el cual empezaron a ejercer la posesión sobre dichos inmuebles, a la cual pretenden sumar la ejercida por quienes los antecedieron en tales derechos, así: la de SALOMON QUINTILIANO PRIETO PRIETO, desde el 24 de enero de 1976 y desde el 28 de diciembre de 1981, respecto de los dos primeros predios referidos; y la de GRICELDA MARGARITA PRIETO PRIETO, desde el año 1970, respecto del último de tales inmuebles; sumando la posesión en lapso cercano o superior a los 40 años.

Al revisar los folios de matrícula Nos. 160-44187, 160-8923 y 160-45539, correspondientes a los inmuebles “POTRERITOS”, “EL GUAMO” y “LA ESPERANZA”, respectivamente, así como los Certificados expedidos por el Registrador Seccional de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, al amparo y para los efectos previstos en el numeral 5° del art. 375 de la Ley 1564 de 2012 -Código General del Proceso-, en las que concluye que: (i) en el FMI 160-44187 aparece como titular de derecho real sujeto a registro el causante ELEVI SOLORZA RODRIGUEZ, quien adquirió por compra hecha a ELIAS SORZA, mediante E.P. No. 309 del 16-11-1931 de la Notaría de Junín; (ii) en el FMI 160-8923 aparece como titular de derecho real sujeto a registro el causante JESUS EMILIO PRIETO URREGO, quien adquirió por compra en mayor extensión, a RODULFO GARCIA ACOSTA, por E.P. No. 400 del 19-12-1960 de la Notaría de Junín; y (iii) en el FMI 160-45539 aparece como titular de derecho real sujeto a registro el causante EPIFANIO GONZALEZ, quien adquirió por compra con mayor extensión, hecha a LUCRECIA GARCIA DE GONZALEZ Y SENOVIA GARCIA DE SOLORZA, por E.P. No. 373 del 17-06-1951 de la Notaría de Gachetá.

En el mismo sentido, aportados por la parte actora, atendiendo el decreto oficioso de pruebas, se obtuvieron los títulos escriturarios que aparecen como antecedentes en dichas certificaciones del órgano registral, esto es, la E.P. No. 309 del 16-11-1931 de la Notaría de Junín, por la cual la causante ELEVI SOLORZA RODRIGUEZ, compró a ELIAS

SORZA, el inmueble “POTRERITOS”; la E.P. No. 373 del 17-06-1951 de la Notaría de Gachetá, mediante la cual el señor EPIFANIO GONZALEZ compró a LUCRECIA GARCIA DE GONZALEZ Y SENOVIA GARCIA DE SOLORZA, el predio “LA ESPERANZA”, acreditándose con ello que, como consta en las certificaciones de la Oficina de Registro, los tradentes ostentan la calidad de titulares de derecho real de dominio sujeto a registro.

A su turno, la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-, a la cual se vinculó al presente proceso en aplicación de la sentencia T-488 de 2014, emitida por la H. Corte Constitucional, emitió pronunciamiento refiriéndose a los antecedentes registrales de cada inmueble, manifestando que se encuentra acreditada la existencia del título y modo para transferir el derecho real de dominio; que acorde con una de las reglas de acreditación de propiedad privada del art. 48 de la Ley 160 de 1994, los inmuebles “POTRERITOS”, “EL GUAMO” y “LA ESPERANZA” son de naturaleza jurídica privada. En el mismo sentido, certificó que ninguno de tales inmuebles se encuentra registrado en las Bases de Datos de la ANT con fecha de actualización 23 de septiembre de 2020. El pronunciamiento aludido obra a folios 147 a 164 del plenario.

Cabe anotar que dicho pronunciamiento, en particular sus conclusiones, 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, si los bienes objeto de esta acción deben ser admisibles legalmente para su prescripción, conforme a la norma citada y 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 presentan un título originario del cual se deriva su dominio privado, lo que permite colegir su naturaleza de bien privado, susceptibles de ganar por prescripción, cumpliendo los demás requisitos legales.

5. Superado ese primer requisito, corresponde verificar la demostración de los restantes, esto es, que existe identidad entre los inmuebles pretendidos por los demandantes 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 de los predios "POTRERITOS", "EL GUAMO" y "LA ESPERANZA", confrontándolos con la información de los Certificados de Tradición anexos a la demanda, el recorrido físico efectuado junto con los demandantes, constatándose sus linderos y polígonos el, uso de

los terrenos, básicamente, agropecuario -agricultura y ganadería no extensivas, separación y distinción de los predios vecinos mediante cercas de postes de madera y alambre de púas y de piedra.

- Fichas Catastrales expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, de los predios “POTRERITOS”, “EL GUAMO” y “LA ESPERANZA”, ubicados en el municipio de Junín, Departamento de Cundinamarca; su identificación catastral mediante número de matrícula y cédula, áreas de los terrenos con áreas construidas igual a cero mts., y el listado de propietarios.

- Dictamen Pericial (archivo 1.9. expediente digital), rendido por el perito Andrés Urrego, quien intervino en 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:

“Ubicación de los inmuebles:

A. EL GUAMO con matrícula inmobiliaria 160-8923 e identificado con cédula catastral 253720002000000010695000000000 y un área de pertenencia de 0 Hectárea con 4.244,44 m².

B. LA ESPERANZA con matrícula inmobiliaria 160-45539 e identificado con cédula catastral 253720002000000010902000000000 y un área de pertenencia de 0 Hectárea con 9.084,24 m².

C. POTRERITOS con matrícula inmobiliaria 160-44187 e identificado con cédula catastral 253720002000000010698000000000 y un área de pertenencia de 0 Hectárea con 6.796,76 m²

Los mencionados predios que pretenden en la presente pertenencia la señora MARIA CONSUELO BEJARANO DE DE LA HOZ Y RODOLFO ALBERTO DE LA HOZ CELIS están ubicados en la vereda SUEVA del municipio de Junín.

DESCRIPCION DE LINDEROS

ALINDERAMIENTO Predio EL GUAMO

Área del predio: 0 Hectárea con 4.244,44 m².

NORTE: Parte del punto PG1 con coordenadas E= 4921715,08 m, N= 2089324,77 m, en sentido nororientado hasta encontrar el punto PG2 con coordenadas E= 4921750,63 m, N= 2089341,61m, en una distancia de 46,93 metros, colindando con predio de Luis Jiménez.

ORIENTE: Parte del punto PG2 con coordenadas E= 4921750,63 m, N= 2089341,61 m, en sentido surorientado hasta encontrar el punto PG3 con

coordenadas E= 4921769,85 m, N= 2089209,96 m, en una distancia de 136,76 metros colindando con predio de Fernando Peña.

SUR: Parte del punto PG3 con coordenadas E= 4921769,85 m, N= 2089209,96 m, en sentido suroccidente hasta hallar el punto PG4 con coordenadas E= 4921739,33 m, N= 2089203,98 m, en una distancia de 31,10 metros en colindancia con predio de Octavio Velásquez.

OCCIDENTE: Parte del punto PG4 con coordenadas E= 4921739,33 m, N= 2089203,98 m, en sentido noroccidente hasta encontrar el punto PG1 con coordenadas E= 4921715,08 m, N= 2089324,77 m, en una distancia de 123,28 metros colindando con predio de Rodolfo de la Hoz y predio de María Consuelo Bejarano y encierra.

ALINDERAMIENTO Predio LA ESPERANZA

Área del predio: 0 Hectárea con 9.084,24 m².

NORTE: Parte del punto PE4 con coordenadas E= 4921601,92 m, N= 2089221,38 m, en sentido nororiente hasta hallar el punto PE5 con coordenadas E= 4921670,72 m, N= 2089260,24 m, en una distancia de 79,22 metros en colindancia con predio de Rodolfo de la Hoz; continúa desde este último punto en el mismo sentido hasta encontrar el punto PE1 con coordenadas E= 4921720,35 m, N= 2089293,99 m, en una distancia de 60,25 metros en colindancia con predio de Consuelo Bejarano,

ORIENTE: Parte del punto PE1 con coordenadas E= 4921720,35 m, N= 2089293,99 m, en sentido suroriente hasta encontrar el punto PE2 con coordenadas E= 4921739,33 m, N= 2089203,98 m, en una distancia de 123,28 metros en colindancia con predio de Fernando Peña.

SUR: Parte del punto PE2 con coordenadas E= 4921739,33 m, N= 2089203,98 m, en sentido suroccidente hasta encontrar el punto PE3 con coordenadas E= 4921656,69 m, N= 2089160,22 m, en colindancia con predios de Octavio Velásquez.

OCCIDENTE: Parte del punto PE3 con coordenadas E= 4921656,69 m, N= 2089160,22 m, en sentido noroccidente hasta encontrar el punto PE4 con coordenadas E= 4921601,92 m, N= 2089221,38 m, en una distancia de 81,87 metros en colindancia con predio de Nelson Velásquez, una quebrada y encierra.

ALINDERAMIENTO Predio POTRERITOS

Área del predio: 0 Hectárea con 6.796,76 m²

NORTE: Parte del punto P01 con coordenadas E= 4921541,27 M, N= 2089325,60 m en sentido nororiente hasta hallar el punto P02 con coordenadas E= 4921611,78 m, N= 2089381,50 m, en una distancia de 89,99 metros en colindancia con predio de Joyce Beltrán.

ORIENTE: Parte del punto P02 con coordenadas E= 4921611,78 m, N= 2089381,50 m, en sentido suroriente hasta encontrar el punto P03 con coordenadas E= 4921657,92 m, N= 2089333,35 m, en una distancia de 66,96 metros en colindancia con predio de Luis Jiménez.

SUR: Parte del punto P03 con coordenadas E= 4921657,92 m, N= 2089333,35 m, en sentido suroccidente hasta encontrar el punto P04 con coordenadas E= 4921561,51 m, N= 2089266,78 m, en una distancia de 117,50 metros en colindancia con predio de Rodolfo de la Hoz.

OCCIDENTE: Parte del punto P04 con coordenadas E= 4921561,51 m, N= 2089266,78 m, en sentido noroccidente hasta hallar el punto P01 con coordenadas E= 4921541,27 M, N= 2089325,60 m en una distancia de 62,32 metros en colindancia con predio de Nelson Velásquez, una quebrada y encierra.

4. Se describe a continuación cada uno de los predios objeto del peritaje:

4.1. El predio EL GUAMO que está en posesión de MARIA CONSUELO BEJARANO DE LAHOZ Y RODOLFO ALBERTO DE LA HOZ CELIS es un predio de menor extensión, el cual tiene un ingreso peatonal, un camino encallado; el predio se encuentra cercado con alambre de púa y postes de madera, una parte de este predio se evidencia cultivo de café y algunos árboles frutales como plátano verde y algunos naranjos; también se evidencia una zona donde se encuentra bosque andino nativo como acacias y arrayanes.

4.2. El predio LA ESPERANZA que está en posesión de MARIA CONSUELO BEJARANO DE LA HOZ Y RODOLFO ALBERTO DE LA HOZ CELIS es un predio que está destinado a la explotación pecuaria, básicamente ganadería, el predio está cercado con alambres de púa y postes de madera. En la parte del pie tiene bosque andino nativo con especies tales como arrayan y acacia y colinda con un cuerpo de agua que discurre desde la parte superior del predio

4.3. El predio POTRERITOS que está en posesión de MARIA CONSUELO BEJARANO DE LA HOZ Y RODOLFO ALBERTO DE LA HOZ CELIS es un lote de terreno relativamente plano, en su gran mayoría es una pradera destinada a la explotación pecuaria y ganadería con unos árboles de mayor tamaño como son eucalipto rojo y pino ciprés, este predio se encuentra cercado con alambre de púas y postes de madera y su topografía es relativamente plana.”

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:

“[l]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

¹⁰ CSJ SC3271-2020

¹¹ CSJ SC3811-2015.

[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. (...)*"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 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.

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

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 fundos 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.

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:

- INTERROGATORIOS DE MARÍA CONSUELO BEJARANO De DE LA HOZ y de RODOLFO ALBERTO DE LA HOZ CELIS, quienes sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar que acompañaron la posesión sobre los predios pretendidos, manifestaron que fue por compras que hicieron, conforme a los títulos escriturarios aportados, momento a partir de los cuales empezaron a ejercer de manera directa, persona, singular, ininterrumpida y pública la posesión sobre los fundos; que el tiempo de ejercicio de la posesión de los vendedores fue cercano a 50 años, destinándolo para pastos y cultivos, sin que la posesión hubiese sido modificada o disputada por alguna persona; que la posesión propia ejercida por los demandantes comenzó en el año 2011, a partir de las compras efectuadas de los derechos y acciones, que los han tenido destinados a pastos para ganado propio y cultivos de café y plátano, sin interrupción o perturbación alguna.

- TESTIMONIOS DE DANIEL ALFONSO SOLORZA RODRIGUEZ, JHON ALEXANDER BELTRAN RODRIGUEZ y FABIO AUGUSTO CASTILLO LEÓN, mayores de edad, con escolaridad primaria, sin parentesco para con las partes del proceso, quienes dijeron conocer a los demandantes desde hace más de 20 años, con trato frecuente con ellos; refieren que distinguen los predios objeto de las pretensiones, que formaron parte de otro de mayor extensión. Frente a la posesión ejercida en los inmuebles, expusieron conocer a las personas que antecedieron a los demandantes en su ejercicio, identificándolos como GEMA BEJARANO y SALOMON PRIETO, a quienes igualmente distinguieron como poseedores, mediante la explotación y uso para la actividad ganadera. Respecto a los actos de posesión propia de los

demandantes señalaron que lo han destinado al cultivo de pastos para el ganado, contratando a un administrador, el mantenimiento de cercas, siembra de cultivos de café, plátano. Enfatizaron que les consta que a los demandantes nadie les ha reclamado ni discutido la posesión, que los predios han mantenido su extensión, aunque han construido caminos internos nuevos; que los demandantes han permanecido en forma permanente ejerciendo la posesión. El señor JHON ALEXANDER BELTRAN RODRIGUEZ incluso expresó ser administrador de un predio colindante con los poseídos por los demandantes.

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 los demandantes y, por tanto, conocimiento directo de la condición en que los señores RODOLFO ALBERTO DE LA HOZ y MARÍA CONSUELO BEJARANO ha obrado respecto a los inmuebles 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 ejercen sobre las franjas de terreno, así como la explotación económica que se ejerce sobre las mismas mediante la actividad de agricultura y ganadería a pequeña escala. En el mismo sentido, dieron razón de los actos de posesión ejercidos por las personas que antecedieron a los demandantes en el mando de los predios, identificándolos debidamente, exponiendo la ciencia de su dicho, de la cual se verifica su conocimiento directo y personal.

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 de los demandantes, sí como la realizada por parte de los poseedores anteriores, de quienes aquellos obtuvieron la propia, decantándose la demostración de la suma de posesiones.

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 los demandantes ejercida sobre los predios rurales “POTRERITOS”, “EL GUANO” y “LA ESPERANZA”, materializada en su explotación económica, conforme las actividades descritas líneas arriba, 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 señores y dueños, ha perdurado por un lapso de tiempo superior a diez años, en virtud de la transmisión de los derechos posesorios efectuada en favor de los señores DE LA HOZ y BEJARANO, por parte de SALOMÓN QUINTILIANO PRIETO PRIETO, CLARA GEMA BEJARANO DE PRIETO y de los herederos de la causante GRICELDA MARGARITA PRIETO PRIETO.

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 los demandantes RODOLFO ALBERTYO DE LA HOZ CELIS y MARÍA CONSUELO BEJARANO De DE LA HOZ, han estado en posesión y explotación económica de los inmuebles pretendidos en usucapión, denominados “POTRERITOS”, “EL GUAMO” y “LA ESPERANZA”, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 160- 44187, 160-8923 y 160-45539, ubicados en la Vereda Sueva, municipio de Junín, y sobre los cuales recaen las pretensiones declarativas de pertenencia objeto de éste trámite, en forma exclusiva, singular, pública e ininterrumpida, por más de 30 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 señores y dueños.

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, 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 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 los demandantes ejercen posesión desde hace más de 7 años, antecedida por la ejercida por los vendedores, cercana a los 40 años, por una parte, alcanza un lapso de tiempo anterior al año 1961; por otra parte, la explotación económica que se registra en los fundos requiere del trabajo de los demandantes, con el ocasional empleo de mano de obra extraña; circunstancias que encuadran en algunas de las excepciones

para determinar que son susceptibles de ser declaradas respecto de ellas la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, a pesar de que sus extensiones, individualmente consideradas, son menores 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 los demandantes han ejercido posesión pacífica por el lapso requerido legalmente hasta la fecha; siendo entonces válidas sus pretensiones, soportadas en la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, las cuales se despacharán favorablemente, declarando la pertenencia de las fracciones de terreno determinadas e identificadas en la forma en que se consignó en el informe técnico pericial, a favor de la parte actora.

6.6. Se ordenará igualmente la inscripción de esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos y, consecuencialmente, se dispondrá 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: DECLARAR que pertenecen a RODOLFO ALBERTO DE LA HOZ CELIS, C.C. 19.193.480, y a MARÍA CONSUELO BEJARANO DE LA HOZ, C.C. 41.588.540, por haberlos adquirido por prescripción

extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, los predios rurales denominados “POTRERITOS”, “EL GUAMO” y “LA ESPERANZA”, identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 160- 44187, 160-8923 y 160-45539, respectivamente, ubicados en la Vereda Sueva, municipio de Junín, cuya extensión y linderos, son los siguientes:

1.1. Predio “EL GUAMO”

Área del predio: 0 Hectárea con 4.244,44 m².

Matrícula inmobiliaria 160-8923, cédula catastral 253720002000000010695000000000.

Linderos:

NORTE: Parte del punto PG1 con coordenadas E= 4921715,08 m, N= 2089324,77 m, en sentido nororiente hasta encontrar el punto PG2 con coordenadas E= 4921750,63 m, N= 2089341,61m, en una distancia de 46,93 metros, colindando con predio de Luis Jiménez.

ORIENTE: Parte del punto PG2 con coordenadas E= 4921750,63 m, N= 2089341,61 m, en sentido suroriente hasta encontrar el punto PG3 con coordenadas E= 4921769,85 m, N= 2089209,96 m, en una distancia de 136,76 metros colindando con predio de Fernando Peña.

SUR: Parte del punto PG3 con coordenadas E= 4921769,85 m, N= 2089209,96 m, en sentido suroccidente hasta hallar el punto PG4 con coordenadas E= 4921739,33 m, N= 2089203,98m, en una distancia de 31,10 metros en colindancia con predio de Octavio Velásquez.

OCCIDENTE: Parte del punto PG4 con coordenadas E= 4921739,33 m, N= 2089203,98 m, en sentido noroccidente hasta encontrar el punto PG1 con coordenadas E= 4921715,08 m, N= 2089324,77 m, en una distancia de 123,28 metros colindando con predio de Rodolfo de la Hoz y predio de María Consuelo Bejarano y encierra.

1.2. Predio “LA ESPERANZA”

Área del predio: 0 Hectárea con 9.084,24 m².

Matrícula inmobiliaria 160-45539, cédula catastral 253720002000000010902000000000

Linderos:

NORTE: Parte del punto PE4 con coordenadas E= 4921601,92 m, N= 2089221,38 m, en sentido nororiente hasta hallar el punto PE5 con coordenadas E= 4921670,72 m, N= 2089260,24 m, en una distancia de 79,22 metros en colindancia con predio de Rodolfo de la Hoz; continúa desde este último punto en el mismo sentido hasta encontrar el punto PE1 con coordenadas E= 4921720,35 m, N= 2089293,99 m, en una distancia de 60,25 metros en colindancia con predio de Consuelo Bejarano,

ORIENTE: Parte del punto PE1 con coordenadas E= 4921720,35 m, N= 2089293,99 m, en sentido suroriente hasta encontrar el punto PE2 con coordenadas E= 4921739,33 m, N= 2089203,98m, en una distancia de 123,28 metros en colindancia con predio de Fernando Peña.

SUR: Parte del punto PE2 con coordenadas E= 4921739,33 m, N= 2089203,98 m, en sentido suroccidente hasta encontrar el punto PE3 con coordenadas E= 4921656,69 m, N= 2089160,22 m, en colindancia con predios de Octavio Velásquez.

OCCIDENTE: Parte del punto PE3 con coordenadas E= 4921656,69 m, N= 2089160,22 m, en sentido noroccidente hasta encontrar el punto PE4 con coordenadas E= 4921601,92 m, N= 2089221,38 m, en una distancia de 81,87 metros en colindancia con predio de Nelson Velásquez, una quebrada y encierra.

1.3. POTRERITOS

Área del predio: 0 Hectárea con 6.796,76 m²

Matrícula inmobiliaria 160-44187, cédula catastral
253720002000000010698000000000

Linderos:

NORTE: Parte del punto P01 con coordenadas E= 4921541,27 M, N= 2089325,60 m en sentido nororiente hasta hallar el punto P02 con coordenadas E= 4921611,78 m, N= 2089381,50 m, en una distancia de 89,99 metros en colindancia con predio de Joyce Beltrán.

ORIENTE: Parte del punto P02 con coordenadas E= 4921611,78 m, N= 2089381,50 m, en sentido suroriente hasta encontrar el punto P03 con coordenadas E= 4921657,92 m, N= 2089333,35m, en una distancia de 66,96 metros en colindancia con predio de Luis Jiménez.

SUR: Parte del punto P03 con coordenadas E= 4921657,92 m, N= 2089333,35 m, en sentido suroccidente hasta encontrar el punto P04 con coordenadas E= 4921561,51 m, N= 2089266,78 m, en una distancia de 117,50 metros en colindancia con predio de Rodolfo de la Hoz.

OCCIDENTE: Parte del punto P04 con coordenadas E= 4921561,51 m, N= 2089266,78 m, en sentido noroccidente hasta hallar el punto P01 con coordenadas E= 4921541,27 M, N= 2089325,60m en una distancia de 62,32 metros en colindancia con predio de Nelson Velásquez, una quebrada y encierra.

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 160- 44187, 160-8923 y 160-45539, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá. Oficiese.

TERCERO: CANCELAR la inscripción de la demanda decretada por cuenta de este proceso en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 160-44187, 160-8923 y 160-45539. Oficiese.

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.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

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: **e82cab7b99ea0399548acc5e1976846379c84f48cc53708d929f1c0bb205276**

Documento generado en 18/08/2022 05:31:25 PM

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