

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JUNIN

Junín (Cundinamarca), siete (7) de octubre dos mil veintidós (2022)

Ref.: 2018-008. Pertenencia

Demandante: Luis Fortunato López González

Demandados: Her. Det. de Juan José Melo Gutiérrez y Otros

Radicación: 253724089001-2018-00011-00.

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Lo constituye la sentencia que hay lugar a proferir, rituado el trámite de ley, dentro del proceso declarativo de pertenencia promovido a través de apoderado judicial por LUIS FORTUNATO LOPEZ GONZALEZ, en contra de Herederos Determinados de JUAN JOSE MELO GUTIERREZ y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, previo los siguientes:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- DEMANDA:

El demandante, mediante apoderado judicial, inicia acción declarativa de pertenencia, respecto de la franja de terrero que se deriva del predio de mayor extensión denominado "LA ESPERANZA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-6417, franja cuya extensión superficial aproximada es de 157,53 M2, ubicado en la vereda "San Roque, municipio de Junín, Cundinamarca. La demanda se dirige en contra de Herederos Determinados de Juan José Melo Gutierrez, señores MARTHA YICEL MELO RODRIGUEZ, YANETH LETICIA MELO RODRIGUEZ y WILLIAM FERNANDO MELO RODRIGUEZ; de Herederos Indeterminados de Juan José Melo Gutiérrez; y de las Demás Personas Indeterminadas.

Las pretensiones se contraen a que se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto del demandante, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, una parte del predio rural denominado "LA ESPERANZA", junto con la casa construida en él, cuyos linderos especiales y extensión describe; linderos generales del predio de mayor extensión consignados en la E.P. No. 237 del 23 de octubre de 1997, de la Notaría de Junín, distinguido con la M.I. No. 160-6417 y Código Catastral 25-372-00-02-00-02-0021-0-00-00-000; consecuentemente, que se ordene la

inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y se ordene la apertura a un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para la fracción objeto de pertenencia; y que se condene en costas a los demandados, en caso de oposición.

Las pretensiones se sustentaron, en esencia, en los siguientes hechos:

Se indica que, en el año 2006, el demandante adquirió por compra efectuada al señor ABRAHAM HUMBERTO VERGARA RAMOS, el lote de terreno que forma parte del predio denominado "LA ESPERANZA", mediante documento privado suscrito el 9 de mayo de ese año, en el que se dejaron consignados los linderos especiales, los cuales se actualizan en la demanda.

Agrega que, el lote de menor extensión, tiene una extensión superficiaria aproximada de 157,53 Mts², sobre el cual el demandante construyó una casa en bloque y teja de Eternit, la cual habita junto con su familia, y cuenta con servicios públicos de agua y energía eléctrica, ejerciendo la posesión sobre el mismo con ánimo de señor y dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida hasta la presente, sumando cerca de 12 años en su ejercicio, aproximadamente.

Destaca que la destinación del lote es para vivienda y que los actos materiales posesorios del demandante han consistido en mejoras sobre el inmueble, canceladas por el demandante, así: construcción de una casa de habitación con su respectivo patio, instalación de servicios públicos; gozar con ánimo de señor y dueño del predio; hacer respetar el predio contra terceros, evitando que sea invadido o explotado sin su consentimiento.

3. TRÁMITE PROCESAL:

La demanda reformada fue admitida por auto del 21 de noviembre de 2019 (ff 114-115), en el que se dispuso dar al proceso el trámite verbal, otorgar traslado de ella al extremo pasivo, emplazar a los herederos indeterminados y demás personas indeterminadas, instalar la valla, inscribir la demanda ante la ORIP de Gachetá, dar aviso de la admisión a la Procuraduría General de la Nación, a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad de Reparación Integral a Víctimas y al IGAC; y, reconocer personería adjetiva al apoderado del demandante.

El emplazamiento de los herederos determinados e indeterminados y demás personas indeterminadas, se surtió en cabal forma, mediante la inclusión en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, conforme lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, lo que dio lugar a la designación de curador ad-litem, con quien se surtió la notificación personal del auto admisorio de la reforma

de la demanda, la cual se surtió mediante mensaje electrónico, con la respectiva remisión documental, el 8 de septiembre de 2021 (f 163).

El curador ad-litem designado en representación del extremo demandado dio contestación oportuna a la demanda. En cuanto a las pretensiones, no se opone a ninguna de ellas; con relación a los hechos manifiesta atenerse a lo probado; y no postula excepciones (ff 165-166).

La diligencia de inspección judicial, con recepción de declaraciones y acompañamiento de perito, se desarrolló en sesión del 26 de enero de 2022 (ff 178-183).

Por auto del 17 de junio de 2022, convocó a la audiencia prevista en el artículo 392, en concordancia con los arts. 371 y 373, del C.G.P., decretándose las pruebas del proceso. En sesión del 21 de julio se decretó prueba documental de oficio. En sesión del 17 de agosto hogaño, se declaró precluida la etapa probatoria, se acopiaron las alegaciones de conclusión, carga procesal atendida por ambos extremos del proceso.

3. CONSIDERACIONES

3.1.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Confluyen en este asunto los presupuestos procesales necesarios para la decisión de fondo. En efecto, este despacho es hábil para conocer del asunto por virtud de los diferentes factores de competencia establecidos en el CGP (arts. 18, 28-7), norma vigente para la fecha de presentación de la demanda; la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios; existe capacidad para ser parte y capacidad procesal en los demandantes y los demandados convocados; y no se aprecia causal de nulidad que invalide lo actuado total o parcialmente.

Como quedó reseñado al inicio, el demandante pretende que se declare que gano por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la franja de terreno que forma parte del inmueble rural de mayor extensión denominado "La Esperanza", ubicado en la vereda "San Roque", jurisdicción del municipio de Junín, cuyos linderos se transcribieron en el libelo, por haberlo poseído por un lapso de tiempo superior a 12 años, a la fecha de presentación de la demanda, desde el momento de suscripción del documento privado verificada el 9 de mayo de 2006; posesión ejercida con ánimo de señor y dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

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 y concurriendo los demás requisitos legales".

Tal precepto comprende tanto el modo de adquirir los derechos reales, como el de extinguir las obligaciones en general, siendo la prescripción adquisitiva o usucapión el modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales ajenos, mediante la posesión que una persona, distinta de sus titulares, ejerza sobre las cosas en que estos derechos recaen, por el tiempo y con el cumplimiento de los demás requisitos legales.

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, en este tipo de procesos, la misma se concreta en la persona que figure como titular del derecho real principal, así se haya citado para efectos erga-omnes a todas aquellas personas que se crean con algún derecho sobre el bien. Incluso, en caso de no existir titular de derecho real de dominio, emerge pertinente, para efectos de la integración del contradictorio, citar a la persona que ostente alguna expectativa sobre el predio o que pueda alegar mejor derecho, conforme lo acredite el folio de matrícula inmobiliaria, siempre que la naturaleza de bien sea prescriptible.

En este caso, el señor LUIS FORTUNATO LOPEZ GONZALEZ manifiesta en la demanda que, mediando documento privado, el 9 de mayo de 2006, recibió la posesión de una parte del predio "La Esperanza", objeto de la pretensión declarativa de prescripción, vendida por el señor ABRAHAM HUMBERTO VERGARA RAMOS, momento desde el cual ha venido ejerciendo la posesión de manera libre, no clandestina, pacífica e ininterrumpida.

3.2. 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 de naturaleza sustancial:

- 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 diez (10) años, sin reconocer dominio ajeno.

3.2.1. En lo que atañe al 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”.

Al respecto, es del caso memorar el pronunciamiento de 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.

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.

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”.

En el caso *sub examine*, al estudiar el folio de matrícula No. 160-6417, correspondiente al inmueble de mayor extensión denominado “LA ESPERANZA”, del cual se pretende usucapir una franja de terreno, se observa que la demanda reformada se dirigió en contra de los herederos determinados e indeterminados de JUAN JOSE MELO GUTIERREZ, siendo los primeros MARTHA YICEL, YANETH LETICIA y WILLIAM FERNANDO MELO RODRIGUEZ; el acto de adquisición de dicho causante se registra en la Anotación No. 3, por compra efectuada a José Reyes Muñoz, contenida en la Escritura Pública No. 939 del 09-06-1980 de la Notaría 12 del Círculo de Bogotá, registrada el día 25-06-1980 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, la cual califica al señor MELO GUTIERREZ, al igual que a los anteriores tradentes, como titulares del derecho real de dominio.

En tal aspecto, cabe precisar que como la demanda se presentó en vigencia del Código General del Proceso, era exigible que a ella se acompañara, como anexo, el Certificado Especial de Pertenencia, Pleno Dominio, del Registrador Seccional de Instrumentos Públicos señalado en el numeral 5º del artículo 375,

⁷ Fallo T-549 de 2016.

⁸ Providencia C-595 de 1995.

⁹ Pronunciamiento T-549 de 2016.

en el cual consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal.

A folio 7 del plenario obra dicho documento, respecto de la matrícula inmobiliaria 160-6417, en la que se informa textualmente que:

“SEGUNDO: (...) JUAN JOSE MELO GUTIERREZ adquirió este predio por compra que él hizo como cuerpo cierto a JOSE REYES MUÑOZ, por escritura # 939 de 9 de junio de 1.980, de la NOTARIA DOCE DE BOGOTA, registrada el 25 de junio de 1.980, al folio de matrícula inmobiliaria No. 160-6417.

Determinándose, de esta manera, la **EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales a favor de JUAN JOSE MELO GUTIERREZ.**”

En el mismo sentido, en las anotaciones números 4 y 5 del certificado de tradición, los señores MARTHA YICEL MELO RODRIGUEZ, YANETH LETICIA MELO RODRIGUEZ y WILLIAM FERNANDO MELO RODRIGUEZ, venden “los derechos y acciones” que le correspondían o podían corresponder en la sucesión de sus progenitores JOSE MELO GUTIERREZ y BLANCA AURORA RODRIGUEZ DE MELO, a favor del señor ABRAHAM HUMBERTO VERGARA RAMOS, quien, como quedó expuesto líneas arriba, fue el vendedor del lote de terreno objeto de la declaración de pertenencia; actos calificados, a partir de tales anotaciones, como falsa tradición.

Adicionalmente, la Agencia Nacional de Tierras - ANT, emitió el pronunciamiento requerido en el auto admisorio, manifestando en relación con la presente demanda y la condición jurídica del predio a usucapir, sujeta a la verificación de si éste salió válidamente de la esfera de dominio del Estado, manifestando que, con base en la consulta en el portal VUR (Ventanilla Única de Registro) del folio de matrícula 160-6417, con fecha de apertura 25/06/1980, estado activo, anotaciones 08, nombre LA ESPERANZA, Vereda San Roque, Municipio Junín, Departamento Cundinamarca y Tipo de predio Rural; en lo que respecta a la naturaleza jurídica evidencia en la anotación Nro. 1 del 08-06-1958, según E.P. No. 87 del 1958-03-12 de la Notaría de Junín con especificación 101 compraventa de: CAICEDO MOISES A: MUÑOZ R. ENEAS; negocio que refleja un título jurídico completo, lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba propiedad privada, toda vez que a partir de la fecha en que se realiza el negocio jurídico, a la entrada en vigencia de la ley 160 de 1994, han transcurrido más de 20 años, cumpliendo así con el término señalado por las leyes para la prescripción extraordinaria. Señala, adicionalmente, que consultado el Sistema de Información de Tierras de la entidad, el inmueble no está registrado en las bases de datos, respecto a los procesos administrativos

agrarios (clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos.

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

De otro lado, ha de tenerse en cuenta 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 el bien inmueble de mayor extensión denominado "LA ESPERANZA", matrícula inmobiliaria 160-6417, del cual se pretende usucapir una fracción o franja por parte del demandante, debe ser admisible 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 presenta un título traslativo de dominio del cual se deriva su dominio privado, conforme a una de las reglas previstas en la Ley 160 de 1994; lo que permite colegir su naturaleza de bien privado, susceptible de ganar por prescripción, cumpliendo los demás requisitos legales.

3.2.2. Superado ese primer requisito, corresponde verificar la demostración de los restantes, esto es, que existe identidad entre el inmueble pretendido por el demandante y en el que se ejerce efectivamente la posesión; si la posesión material ejercida por el demandante ha sido pacífica, pública e ininterrumpida; y si dicha posesión ha perdurado por un lapso no inferior a diez (10) años, sin reconocer dominio ajeno, transcurrido con antelación a la fecha de presentación de la demanda.

3.2.2.1. 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 verificó la instalación de la valla, se identificaron en terreno los linderos del predio "LA ESPERANZA", teniendo como base el plano topográfico e informe aportados con la reforma de la demanda, el cual fue elaborado por el mismo perito que acompañó la inspección judicial, además, con la información contenida en las escrituras públicas Nos. 939 del 9-06-1980 de la Notaría 22 de Bogotá, y 237 del 23-10-1997 de la Notaría de Junín, acopiadas en el plenario, se efectuó el recorrido físico del predio, estableciéndose la concordancia de la información relativa a la identificación del lote de terreno objeto del proceso con el dictamen pericial obrante a folios 78 a 89, salvo la información relacionada con los colindantes los cuales se actualizan así: por el costado norte o pte con herederos de Emilio Beltrán; por el oriente antes Eneas Muñoz hoy Noemi Lucía Mancera González; por el sur antes Eneas Muñoz hoy Jorge Enrique Mancera Garavito; por el occidente carretera al medio que conduce de El Ramal a Junín.

Se constató que en el lote terreno objeto de usucapión se encuentra edificada una vivienda construida en un solo nivel, en bloque, la cual consta de 3 habitaciones, sala-comedor, patio, local, 2 baños y cocina; pisos en baldosa y cemento; y cuenta con servicio público de agua y energía eléctrica. La destinación del inmueble, en lo que respecta al lote pretendido por el demandante, es para vivienda familiar.

El Dictamen Pericial aludido, rendido por el perito Darwin Manuel Moreno Díaz, quien intervino en la diligencia de inspección judicial, previa acreditación de los requisitos referidos en el art. 226 del C.G.P., se ratificó en la información vertida en el informe aludido, con la actualización de colindantes verificada en la diligencia de inspección judicial, para cuya realización y medición empleó un medio técnico tipo navegador GPS, marca Garmin Oregón 550, configurado con sistema de coordenadas Magna-Sirgas.

El análisis se realizó superponiendo los puntos de coordenadas capturados en terreno sobre la nube de predios del IGAC, contrastando con la información reservada para "DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS" del certificado de tradición del inmueble aportado con la demanda.

Identifica los predios de mayor extensión y el que es objeto de pertenencia, respecto del cual describió:

"NORTE: Del punto de coordenadas 464 a 468 del plano anexo, en distancia de 13.35 metros lineales, colinda con EMILIO BELTRAN, hoy herederos de EMILIO BELTRAN; **ORIENTE:** Del punto de coordenadas 468 a 467 del plano anexo, en distancia de 11.80 metros lineales, colinda con remante del predio de mayor extensión de ABRAHAM HUMBERTO VERGARA RAMOS; **SUR:** Del punto de coordenadas 467 a 463 del plano anexo, en distancia de 13.35 metros lineales, colinda con remante del predio de mayor extensión de ABRAHAM HUMBERTO VERGARA RAMOS; **OCCIDENTE:** Del punto de coordenadas 463 a 464 del plano anexo, en distancia de 11.80 metros lineales, colinda con "CARRETERA PAVIMENTADA QUE DE JUNÍN BAJA A UNIRSE A LA TRONCAL DEL GUAUVIO", y encierra."

En la audiencia adelantada para la contradicción del dictamen, no se formularon objeciones o cuestionamientos al informe, en relación con su autor, el método científico-técnico empleado, la información y las conclusiones vertidas en él.

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 el demandante, a partir de la alinderación del predio "La Esperanza", en la forma y con el detalle que obran en los documentos arriba relacionados.

Nótese que la identificación del bien se realizó mediante la descripción del bien por su cabida y linderos, útiles como parámetro para su individualización, sumado a 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 auxiliar designado para el efecto.

En conclusión, para el despacho se satisface el presupuesto relativo a la existencia de sincronía entre el fundo pretendido individualmente por el demandante con aquel sobre el cual 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 Darwin Manuel Moreno Díaz, cuya idoneidad se verificó con el cumplimiento de los requisitos a que se refieren los numerales 1 a 10 del inciso 6, del Art. 226 ° del CGP.

3.2.3. 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 consagrados en 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 TIBERIO PEÑA RODRIGUEZ, quien acerca de las circunstancias de tiempo, modo y lugar que acompasaron la posesión sobre el predio pretendido "La Primavera", manifiesta y confirma lo que se documenta en los títulos de adquisición de los derechos y acciones, momento a partir del cual empezó a ejercer de manera directa, personal, singular, ininterrumpida, pública y pacífica la posesión sobre el fundo; que el tiempo de ejercicio de la posesión del demandante es mayor a 30 años, destinándolo para el cultivo de pastos para pastoreo de ganado, cultivos de productos varios en escala de minifundio; la ausencia de oposición o disputa a la posesión ejercida.

- TESTIMONIO DE MIRYAM CECILIA BELTRAN ACOSTA, C.C. 20.583.964, mayor de edad, escolaridad primaria, sin parentesco con el demandante y con parentesco de prima con el señor Humberto Vergara, quien le vendió la porción de terreno al demandante con la que inició la posesión. Refiere que su primo Humberto Vergara le comentó que iba a quitar un pedazo del terreno del predio de mayor extensión para que FORTUNATO construyera su casa; que desde ese momento el demandante adelantó gestión ante la Alcaldía de Junín e inició la construcción de la casa, en el año 2006, hasta terminarla. Que el demandante ha permanecido en la casa como dueño y señor, sin que nadie le haya disputado la propiedad; que él paga los servicios de agua y luz, que estando allí ha pertenecido a la Junta de Acción Comunal y ha defendido los derechos de la comunidad; que la posesión ejercida por el señor FORTUNATO LOPEZ ha sido pública y permanente.

- TESTIMONIO DE CARLOS EMILIO BELTRAN BELTRAN, C.C. 19.054.887, mayor de edad, escolaridad primaria, sin parentesco con las partes. Dijo conocer al demandante desde el año 1995 o 1996 y que su llegada al predio fue en el año 1997, porque HUMBERTO VERGARA lo trajo a vivir a una casa ubicada en el predio de mayor extensión y le dio el lote, en donde el demandante construyó la casa, obteniendo un auxilio del municipio, viviendo con la señora y los hijos; indica que el demandante ha permanecido en el inmueble, que es el dueño y quien costó la construcción de la casa; que los vecinos lo conocen como propietario; que la posesión ha sido pública, regular y singular, que desde hace más e veinte años se le considera como dueño del predio al demandante.

- PRUEBA TRASLADADA: al plenario, con fines probatorios se trajeron piezas del proceso de pertenencia bajo radicado 253724089001 2016 00029 00, impulsada por el mismo demandante, en contra de TITO HERNAN PARRA MENDEZ y OTROS, consistentes en el acta de la diligencia de inspección judicial realizada el 12 de julio de 2017, en la que se identificaron los predios de mayor extensión y la fracción de terreno pretendida en usucapión por el señor FORTUNATO LÓPEZ, la cual coincide íntegramente con la que acá se solicita, así mismo, se determinó que el uso del lote era para vivienda. La sentencia emitida dentro de esa causa desestimó las pretensiones, en esencia, porque la juzgadora determinó que el predio deviene de una falsa tradición, sin titular de derecho real de dominio.

Frente a dicha decisión, como quedó suficientemente sustentado en el apartado 3.2.1. de esta decisión, se concluye que el inmueble de mayor extensión denominado "LA ESPERANZA", M.I. 160-6417, del cual pretende usucapir una fracción el demandante, es admisible legalmente para su prescripción, porque pertenece a la esfera del dominio privado, conforme se demuestra con la prueba documental analizada, de la cual se evidencia que presenta un título traslativo de dominio del cual se deriva su dominio privado, conforme a una de las reglas previstas en la Ley 160 de 1994.

Al analizar las declaraciones arriba relacionadas se llega a la conclusión de que ofrecen plena credibilidad al Despacho, en razón a que provienen de personas mayores, con grado de instrucción, en quienes no concurre ninguna causal de tacha de sospecha, a quienes les constan los hechos de manera

directa y personal, conocen y han tenido trato personal, directo y frecuente con el demandante y, por tanto, conocimiento directo de la condición en que el señor LUIS FORTUNATO LOPEZ GONZALEZ ha obrado respecto a la porción de terreno del inmueble "LA ESPERANZA", siendo sus relatos coherentes, concordantes, ubicados temporal y espacialmente, y convergentes con los demás medios de prueba acopiados en el curso del proceso, sin señal de animadversión o favorecimiento a alguna de las partes, siendo claros en la razón de la ciencia de su dicho, como testigos presenciales de los hechos de posesión que ejerce el demandante, así como la destinación para vivienda familiar que se materializa sobre el predio.

En este aspecto, la calidad de los testimonios, aunado al respaldo probatorio documental acopiado en el trámite de la instancia, permiten obtener el convencimiento suficiente acerca del ejercicio de la posesión por parte del demandante y por el tiempo legalmente exigido, mayor a 10 años, a partir del 9 de mayo de 2006, en que mediando documento privado, no idóneo como título adquisitivo del derecho de dominio, por ser el tradente titular de derechos y acciones sucesorales. De ello se colige que el ejercicio de la posesión, de manera pública, regular, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, ha perdurado por un lapso superior a diez años, en virtud de la adquisición que por compra de los derechos y acciones sobre el bien efectuara en los años 1981 y 1985, documentada debidamente en el Registro de Instrumentos Públicos; y que la misma ha sido exclusiva, singular, pública e ininterrumpida, desconociendo a cualquier otra persona interesada en disputarle tal derecho, sin que exista en el plenario prueba en contrario de dicha afirmación; tiempo cumplido a la presentación de la demanda.

3.2.4. 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 en este caso a la excepción prevista en el literal b) del artículo 45 de la misma norma, consistente en: *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;* hipótesis que aplica en este caso si se tiene en cuenta que el señor ABRAHAM HUMBERTO

VERGARA RAMOS, titular de los derechos posesorios sobre el bien de mayor extensión "La Esperanza", decidió vender al demandante la fracción de terreno determinada en las pretensiones, para que éste la destinara a la construcción de su vivienda familiar.

Se verifica con lo anterior que, de manera excepcional, deviene procedente admitir como susceptible de declarar prescriptible el área de terreno en posesión del demandante, descontándola del inmueble denominado "La Esperanza", sin consideración a que su tamaño desconozca 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, conforme a la cual el municipio de Junín se encuentra dentro de la Zona Relativamente Homogénea No. 3 EL GUAVIO, para la cual se señala que la UAF 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.

3.2.5. Otro aspecto a tener en cuenta lo constituye 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.

Colofón de lo expuesto, es afirmativa la respuesta al problema jurídico planteado, esto es, sí se demostraron los presupuestos sustanciales para acceder a las pretensiones del actor, soportadas en la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, debiéndose despachar favorablemente, declarando la pertenencia de la fracción de terreno determinada e identificada 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 el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de mayor extensión y se ordenará la apertura de uno nuevo, respecto al predio "LA ESPERANZA" y, consecuentemente, se dispondrá la cancelación de la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso.

DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que pertenece a LUIS FORTUNATO LOPEZ GONZALEZ, C.C. 3.064.870, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, la fracción de terreno que a continuación se identificará, deducida del inmueble

de mayor extensión denominado "LA ESPERANZA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-6417, ubicado en la Vereda "San Roque", municipio de Junín, Cundinamarca, cuya extensión y linderos, son los siguientes:

"NORTE: Del punto de coordenadas 464 a 468 del plano anexo, en distancia de 13.35 metros lineales, colinda con EMILIO BELTRAN, hoy herederos de EMILIO BELTRAN; **ORIENTE:** Del punto de coordenadas 468 a 467 del plano anexo, en distancia de 11.80 metros lineales, colinda con remante del predio de mayor extensión de ABRAHAM HUMBERTO VERGARA RAMOS; **SUR:** Del punto de coordenadas 467 a 463 del plano anexo, en distancia de 13.35 metros lineales, colinda con remante del predio de mayor extensión de ABRAHAM HUMBERTO VERGARA RAMOS; **OCCIDENTE:** Del punto de coordenadas 463 a 464 del plano anexo, en distancia de 11.80 metros lineales, colinda con "CARRETERA PAVIMENTADA QUE DE JUNÍN BAJA A UNIRSE A LA TRONCAL DEL GUAVIO", y encierra."

SEGUNDO: **ORDENAR** la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-6417 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá. Ofíciase.

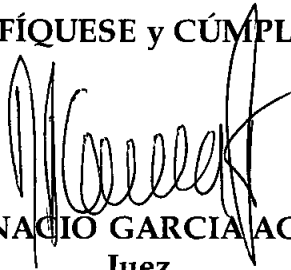
TERCERO: **ORDENAR** la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para la fracción de terreno descrito en el numeral primero de este proveído. Ofíciase.

CUARTO: **CANCELAR** la inscripción de la demanda decretada por cuenta de este proceso en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-6417. Ofíciase.

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

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

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



JOSE IGNACIO GARCIA AGUDELO
Juez