



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAPARRAPÍ CUNDINAMARCA**

Carrera 4 N° 6-05 Barrio San Judas  
j01pmcaparrapi@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Celular 3168768769

---

Caparrapí, once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Pertenencia de Isidro Mahecha Maldonado c/.  
Herederos indeterminados de José Rodrigo Mahecha Maldonado y  
demás personas indeterminadas. Exp. 25148-40-89-001-2022-  
00066-00. Sentencia: 00018

Por no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, pasa a dictarse sentencia dentro del presente proceso verbal de pertenencia.

### Antecedentes

Isidro Mahecha Maldonado presentó ante este juzgado proceso de pertenencia contra herederos indeterminados de José Rodrigo Mahecha Maldonado y demás personas indeterminadas, con el propósito de que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el predio rural denominado 'La Hoya' ubicado en la vereda 'San Ramón Bajo' de este municipio, el cual hacía parte de uno de mayor extensión denominado 'El Recuerdo'; asimismo, se ordene la cancelación de la inscripción de la demanda, se inscriba la sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de La Palma - Cundinamarca y en la oficina de catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y se condene en costas y en agencias en derecho a quienes concurren como opositores.

Como fundamento de esas pretensiones adujo que José Rodrigo Mahecha Maldonado -falleció el 16 de septiembre de 2013-, siendo propietario del predio citado se lo vendió y entregó a Ismael Mahecha Maldonado, luego éste le vendió a Bertha Rosalba Mahecha Maldonado, quien se lo donó el 1° de enero de 1984, a partir de esa época lo ha destinado para su vivienda y explotación agropecuaria; desconoce si la sucesión de José

Rodrigo se ha adelantado; ha ejercido de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida la posesión real y material del inmueble.

Mediante providencia de 16 de junio de 2021, se admitió a trámite la demanda, y se ordenó oficiar a las distintas entidades para dar cumplimiento al numeral 6° del artículo 375 de código general del proceso. El demandante cumplió con la publicación del edicto emplazatorio de este asunto en la emisora Colina Stereo, y a través de fotografías demostró la instalación de la valla con el contenido requerido en la norma. En auto de 22 de septiembre de 2022 se ordenó la inclusión en el Registro Nacional de Emplazados; surtido dicho trámite se designó como curador *ad-litem* al abogado Antonio Ávila Bustos, quien se posesionó el 15 de diciembre de esa misma anualidad.

La oficina de registro de instrumentos públicos de La Palma - Cundinamarca, comunicó la inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula 167-4932.

El 11 de julio hogaño se adelantó la inspección judicial, así como las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373 del estatuto procesal civil, en la que se hizo recorrido por el predio rural, se constató la instalación de la valla, se practicó interrogatorio al demandante y se recibieron los testimonios de Jesús Antonio Arias Triana, Luis Adolfo Salguero Medina y Elkin Darío Julio Madrid, también se puso de presente el dictamen pericial rendido por Jaime Enrique Bustos Sierra, se determinó la fijación del litigio, y como no se evidenció vicio que invalidara lo actuado, se escucharon los alegatos de conclusión y se emitió el sentido del fallo, respecto del cual no se interpusieron recursos.

### Consideraciones

Los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, y capacidad para ser parte, se encuentran plenamente satisfechos en este asunto, no se advirtieron nulidades que puedan invalidar lo actuado, y cumplida la ritualidad propia del proceso es oportuno emitir la presente sentencia.

Ahora, según la naturaleza jurídica de la acción de dominio, en el artículo 2512 del código civil, la prescripción cumple dos funciones en la vida jurídica, pues solo extingue el

derecho que se puede tener sobre las cosas por falta de ejercicio y no uso oportuno de las acciones legales, sino que también permite adquirir las cosas ajenas por haber poseído estas con ánimo de señor y dueño, en forma pacífica y tranquila, sin interrupción alguna por el término que señala la ley; institución que reviste dos formas, la prescripción extintiva o liberatoria y la adquisitiva o usucapión, cuando la prescripción asume la modalidad adquisitiva es el modo de adquirir el derecho de dominio erigida en el artículo 2518 *ibídem*, como un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas muebles o inmuebles y de los demás derechos reales apropiables, es ordinaria o extraordinaria, la primera, fundada en la posesión regular durante el tiempo que la ley requiere artículo 2527, y la extraordinaria apoyada en la posesión irregular, en la cual no es necesario título alguno, se presume de derecho la buena fe, sin embargo, de la falta de un título adquisitivo de dominio, en ambos casos exige que se demuestren unos elementos que la configuran, como son: la posesión material del usucapiente, que la cosa haya sido poseída por el término establecido por la ley, la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida, y que el inmueble sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión.

Así, resulta indispensable que quien pretenda beneficiarse alegando la prescripción, acredite los requisitos axiomáticos de la posesión (*corpus* y *ánimus domini*) como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos. Y, siendo éstos –*corpus*– de naturaleza fáctica o perceptibles por los sentidos, pueden acreditarse por cualquier medio probatorio que permita probar la vinculación material del poseedor con la cosa, pero ello no acaece con el acto volitivo –*ánimus domini*– de ser o de hacerse dueño justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento.

Descendiendo al caso objeto de estudio, se encuentra que el demandante es poseedor del predio rural denominado ‘La Hoya’, ubicado en la vereda ‘San Ramón Bajo’ de esta localidad, con área de una hectárea más cuatro mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados (1HAS + 4.994 m<sup>2</sup>), conforme al levantamiento planimétrico incorporado a este plenario, el cual hace parte de otro de mayor extensión denominado ‘El Recuerdo’, se accede al predio por carretera destapada, se observó que está cuidado y ocupado por el

demandante, donde los linderos corresponden: “Se toma como punto de partida el detalle número 6 al noroccidente donde concurren las colindancias entre Caño Represa, Blanca Ligia Mahecha y el interesado colindado así: **Noroccidente:** En colindancia con el predio de la señora Blanca Liga Mahecha en dirección nororiente en una distancia de 87.68m partiendo del detalle 6 y hasta encontrar el detalle 4 donde encontramos el caño Hoya de San Ramón, seguidamente encontramos el lindero con Joselin Melo en el mismo sentido y dirección en una distancia de 72.02m partiendo del detalle 4 pasando por los detalles 3 ubicado sobre la vía que conduce a San Ramón Alto hasta encontrar el detalle 18 ubicado sobre el lindero de la Escuela Rural San Ramón Alto en una distancia de 72.02m. **Nororiente:** En colindancia con predio de la Escuela Rural San Ramón Bajo en dirección suroriente en una distancia de 83.00m iniciando desde el detalle 18, hasta llegar al detalle 13 ubicado al norte de la vía que conduce a San Ramón Alto. **Suroriente:** En colindancia con predios del señor Elkin Julio Madrid en dirección suroccidente en una distancia de 73.54m del detalle 13 hasta el detalle 10 que está ubicado sobre la quebrada San Ramón. **Suroccidente:** En colindancia con quebrada San Ramón en dirección noroccidente en una distancia de 147.89m desde el detalle 10 hasta el detalle 7 sitio donde dejamos la quebrada San Ramón. Seguidamente colindamos con el caño represa en una distancia de 53.86m hasta encontrar el detalle 6 que es el punto de partida y encierra” (folio 3, 01Anexos del expediente digital 2022-00066), linderos que coinciden con el libelo de la demanda, obteniendo un área de una hectárea más cuatro mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados (1HAS + 4.994m<sup>2</sup>).

El predio rural discutido le fue donado al actor por su hermana Bertha Rosalba Mahecha Maldonado [quien registra en el certificado de paz y salvo del impuesto predial expedido por la Secretaría de Hacienda de este municipio el 9 de marzo de 2022], el 1° de enero de 1984, tal como se indicó en los hechos de la demanda y en el interrogatorio de parte, en el que afirmó que lleva más de 30 años viviendo en el predio, que construyó la casa en 1986, y que reside en ella con su compañera Herminda Palacios -a quien también la conocen como ‘Flor’, tal como la llaman las personas que residen en la zona-, ha sembrado árboles frutales de mango y noni, cancela el servicio público de luz y los impuestos prediales; circunstancias que al unísono corroboraron los testigos Jesús Antonio Arias Triana, Luis Adolfo Salguero Medina y Elkin Darío Julio Madrid, el primero, indicó conocer de “*toda la vida*” al demandante, visita

con frecuencia el predio discutido porque para ir a su casa debe transitarlo, reconoció que el señor Isidro paga los servicios e impuestos, y realiza el mantenimiento de la zona verde; el segundo, conoce al demandante desde 1970, también pasa seguido por dicho inmueble, y asevera que en aquel reside el señor Isidro con 'Flor'; y el último, reside en la vereda 'San Ramón Bajo' hace 33 años, tiempo desde el cual lo conoce, pues son vecinos, visita el predio con periodicidad, y "*siempre*" ha visto en la casa al señor Isidro.

Por lo anterior, es claro que la declaración del demandante concuerda con los testimonios rendidos, los que llevan al convencimiento de que está dada la prescripción extraordinaria adquisitiva en cabeza del accionante, dado que, únicamente lo reconocen a él como propietario del predio rural denominado 'La Hoya', encontrándose que, en efecto, su posesión ha sido ininterrumpida, pública y pacífica durante más de 10 años -tal como lo dejó establecido la ley 791 de 2002, norma mediante la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil-; aunado a que, el despacho judicial evidenció la construcción de la casa aludida en el interrogatorio de parte, así como los arboles frutales de mango y noni; inspección judicial en la que ninguna persona formuló oposición.

Por otro lado, tenemos que en el certificado especial allegado con la demanda correspondiente al predio discutido, no figura gravamen o medida cautelar vigente, ni se halla sometido a ningún proceso administrativo agrario ante la Agencia Nacional de Tierras.

Así las cosas, cumplidos los presupuestos formales y sustanciales establecidos en la ley, se acogerán las pretensiones del demandante y se ordenará la titulación de la propiedad del predio rural a su favor.

En mérito de lo expuesto el juzgado promiscuo municipal de Caparrapí - Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

### Resuelve

Primero: Otorgar el título de propiedad a Isidro Mahecha Maldonado, identificado con cédula de ciudadanía 200.425 de Caparrapí, lo anterior por haberlo adquirido por

prescripción extraordinaria en los términos y condiciones establecidas en el artículo 375 del código general del proceso, se anexa copia del levantamiento topográfico para la ilustración del predio que se denomina 'La Hoya' segregado de otro de mayor extensión denominado 'El Recuerdo', ubicado en la vereda 'San Ramón Bajo' de este municipio, comprendido por los siguientes linderos: "Se toma como *punto de partida el detalle número 6 al noroccidente donde concurren las colindancias entre Caño Represa, Blanca Ligia Mahecha y el interesado colindado así:* **Noroccidente:** *En colindancia con el predio de la señora Blanca Ligia Mahecha en dirección nororiente en una distancia de 87.68m partiendo del detalle 6 y hasta encontrar el detalle 4 donde encontramos el caño Hoya de San Ramón, seguidamente encontramos el lindero con Joselin Melo en el mismo sentido y dirección en una distancia de 72.02m partiendo del detalle 4 pasando por los detalles 3 ubicado sobre la vía que conduce a San Ramón Alto hasta encontrar el detalle 18 ubicado sobre el lindero de la Escuela Rural San Ramón Alto en una distancia de 72.02m. Nororiente:* *En colindancia con predio de la Escuela Rural San Ramón Bajo en dirección suroriente en una distancia de 83.00m iniciando desde el detalle 18, hasta llegar al detalle 13 ubicado al norte de la vía que conduce a San Ramón Alto. Suroriente:* *En colindancia con predios del señor Elkin Julio Madrid en dirección suroccidente en una distancia de 73.54m del detalle 13 hasta el detalle 10 que está ubicado sobre la quebrada San Ramón. Suroccidente:* *En colindancia con quebrada San Ramón en dirección noroccidente en una distancia de 147.89m desde el detalle 10 hasta el detalle 7 sitio donde dejamos la quebrada San Ramón. Seguidamente colindamos con el caño represa en una distancia de 53.86m hasta encontrar el detalle 6 que es el punto de partida y encierra".* Este predio tiene un área de una hectárea más cuatro mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados (1 HAS + 4.994m<sup>2</sup>).

Segundo: Ordenar la cancelación del registro de la demanda introductoria de este proceso, en el folio de matrícula inmobiliaria 167-4932 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y privados de La Palma - Cundinamarca.

Tercero: Ordenar a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y privados de La Palma – Cundinamarca, la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para la inscripción del predio que se denomina 'La Hoya', ubicado en la vereda 'San Ramón Bajo' de esta localidad, al señor Isidro

Mahecha Maldonado identificado con cédula de ciudadanía 200.425 de Caparrapí, como titular de derechos reales, con nota de referencia del folio matriz de mayor extensión.

Cuarto: Ordenar a la oficina de catastro Instituto Geográfico Agustín Codazzi -regional de Cundinamarca-, inscribir en el código catastral 000300010045000 perteneciente al predio 'La Hoya', ubicado en la vereda 'San Ramón Bajo' de esta localidad, al señor Isidro Mahecha Maldonado identificado con cédula de ciudadanía 200.425 de Caparrapí, como titular de derechos reales.

Quinto: Expídase copia auténtica de esta providencia, su notificación y la constancia de ejecutoria, así como copia levantamiento planimétrico a costa de la parte actora.

Sexto: No condenar en costas por no haberse causado.

Notifíquese,

  
Beatriz Helena Montealegre Pachón  
Juez