



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, trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Pertenencia de Sonia Elizabeth Páez López c/.  
Sucesión de Luis Carlos Isaza Correa y demás personas  
indeterminadas. Exp. 25148-40-89-001- 2022-00145-00. Sentencia  
0029.

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

### Antecedentes

Sonia Elizabeth Páez López presentó ante este juzgado proceso de pertenencia contra la sucesión de Luis Carlos Isaza Correa y demás personas indeterminadas, con el propósito de que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio una parte del predio de mayor extensión denominado 'Lote 2' ubicado en la vereda 'El Llano' del barrio 'Las Ferias' en la manzana P lote 5 de este municipio, que en adelante se denominará 'El Trébol'; 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 se le ordene al Instituto Geográfico Agustín Codazzi asignar una cédula catastral al predio; finalmente, se condene en costas y en agencias en derecho a quienes concurren como opositores.

Como fundamento de esas pretensiones adujo que ha actuado de buena fe, tiene y ejerce la posesión exclusiva, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida del predio objeto de la *litis*, y sin reconocer dominio ajeno desde el 27 de octubre de 2015, por lo que acude a la figura de suma de posesiones, para que le sea agregada la que ostentó Rubiela Romero Montero, quien compró la parte del lote el 17 de abril de 2009 a Luis Carlos

Isaza Correa, quien desde 1997 había adquirido el predio de mayor extensión [tal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria 167-17147], de esa manera obtiene el tiempo que exige la ley para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio; ha ejecutado actos propios de señora y dueña, como mejoras, instalación de servicios públicos domiciliarios [agua, gas, internet y energía eléctrica, los cuales están a su nombre], mantenimiento, cuidado, explotación y provecho económico, pues construyó varias plantas para arrendarlas, también ha sembrado cultivos de pan coger, yuca, plátano, frijol y maíz; la comunidad la reconoce como “*única poseedora y propietaria del predio*”, ha tenido la posesión exclusiva real y material de dicho inmueble desde hace más de diez años.

El predio en discusión hace parte de uno de mayor extensión denominado ‘Lote 2’, inscrito ante la oficina de instrumentos públicos de La Palma - Cundinamarca, con folio de matrícula inmobiliaria 167-17147, cédula catastral 2514800010000001603560000000 asignada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En el certificado emitido el 23 de septiembre de 2022 por la oficina de registro, indica que el único propietario inscrito es Luis Carlos Isaza Correa.

Mediante providencia de 18 de noviembre de 2023, 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. La 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 11 de abril de 2023 se ordenó la inclusión en el Registro Nacional de Emplazados; surtido dicho trámite se designó como curador *ad-litem* al abogado Rafael Chávez, quien se posesionó el 29 de junio siguiente.

La oficina de registro de instrumentos públicos de La Palma - Cundinamarca, comunicó la inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria 167-17147.

El 10 de octubre 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 a la demandante y se recibieron los testimonios

de Julio César Fajardo Bolaños, Máximo Páez Ibáñez y Alba Cecilia Real Ordoñez, también se puso de presente el dictamen pericial rendido por Jesús Horacio Hernández Medina, 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 hubo inconformidad.

### 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 ánimos 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 *-animus domini-* de ser o de hacerse dueño justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento.

En este asunto tenemos que el solicitante pretende que se dé aplicación a la figura de suma de posesiones de que tratan los artículos 778 y 2521 del código civil, al respecto la jurisprudencia ha indicado que cuando se trata de *“sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico”* (Sentencia de 29 de julio de 2004, Rad. 7571, Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, subrayas ajenas al texto original).

Descendiendo al caso objeto de estudio, en el transcurso de la inspección judicial se observó que la demandante es poseedora del predio rural manzana P lote 5, denominado ‘El Trébol’, ubicado en el barrio Las Ferias de la vereda ‘El Llano’ de esta localidad, con área 205 m<sup>2</sup>, conforme al levantamiento planimétrico incorporado a este plenario, el cual hace parte de otro de mayor extensión denominado ‘Lote 2’; se accede al predio por carretera destapada, se observó que está cuidado y ocupado por la demandante, donde los linderos corresponden: como punto de partida: *“Se toma como tal el punto 1 al noroccidente, donde concurren las colindancias con Melba Gaitán y el lote 4 propiedad de Fabián Real Real, colinda así **Noroccidente:** En colindancia con Melba Gaitán en dirección nororiental en una distancia de 7.20m, del punto 1 hasta el punto 2. **Nororiente:** En colindancia con lote 6, propiedad de Máximo Páez, en dirección suroriental en una distancia de 34.80m, del punto 2 hasta el punto 1 **Sur:** En colindancia con la vía pública en dirección occidental en una distancia de del punto 3 al punto*

**4. Suroccidente:** *En colindancia con lote 4 en dirección noroccidental en una distancia de 11.57, del punto 4 al punto 1 Siendo este el punto de partida y encierra*”, linderos y área que coinciden con el libelo de la demanda, y el trabajo ejecutado por el perito.

El predio lo adquirió el 27 de octubre de 2015 por promesa de compraventa que celebró con Rubiela Romero Montero -quien falleció hace 3 años-, la que a su vez había adquirido desde el 17 de abril de 2009 por compra que le hizo a Luis Carlos Isaza Correa, tal como obra en la cláusula quinta “*a partir de la fecha el comprador podrá entrar a tomar posesión, mando y disfrute del mismo*” (folio 16, 01Demanda), igualmente, obra constancia del negocio que celebró la demandante con la señora Romero Montero, donde en cláusula sexta refiere que la entrega real y material se realizó el 27 de octubre de 2015 (folio 18), dadas esas circunstancias se encuentran los presupuestos legales para aplicar la figura de posesiones, ya que dicha posesión nunca le fue interrumpida a la antecesora, existe el vínculo de causahabiente, y esa posesión que pretende sumar la interesada fue continua, pues nada en el plenario demostró cosa distinta.

Ahora, entrando a valorar las pruebas decretadas y practicadas, en el interrogatorio de parte la actora exhibió que la construcción del inmueble empezó en el 2015, cuando recibió el lote, el primer piso culminó en enero de 2016, y el segundo en el 2017 [siendo este en el que reside con su hijo y compañero permanente, Edgar Ariel Ballén Beltrán, mientras que el primero lo dio en arriendo], tiene un jardín trasero en el que siembra variedad de flores y pan coger; el testigo Julio César Fajardo Bolaños, indicó que conoce a la demandante desde que empezó a construir en el 2015, paga los impuestos, y vive en esa casa “*hace más o menos 8 años*”; Máximo Páez Ibáñez, padre de la demandante, fue quien diseñó y construyó la vivienda con los materiales que compró la interesada, quien también le canceló la suma de \$30'000.000 por cada planta; finalmente, Alba Cecilia Real Ordoñez, tiene conocimiento de que la casa la construyó el señor Máximo porque la demandante le pagó para esa labor; de manera articulada adujeron los dos primeros que adquirió esa parte del lote de mayor extensión por compra que le hizo a la señora Rubiela, y al unísono indicaron los tres que es la propietaria, no han visto persona ajena viviendo allí, a excepción del arrendatario, y nadie le ha perturbado su posesión ni le ha exigido retirarse.

Dichas manifestaciones están reforzadas con las documentales aportadas al expediente, como son los recibos de pago del impuesto predial y servicios públicos, al igual que los contratos de promesa de compraventa aludidos, lo que resulta suficiente para acceder a las pretensiones de la demanda, tal como se indicó en la diligencia al emitirse el sentido del fallo, pues con la aplicación de la figura suma de posesiones, la que 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-, sin que nadie perturbara la posesión de su antecesora ni la suya, incluso, durante la diligencia ninguna persona formuló oposición.

Por otra parte, se tiene que 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; en ese orden, cumplidos los presupuestos formales u sustanciales establecidos en la ley, se acogerán las pretensiones de la demandante, y se ordenará la titulación de la propiedad del predio denominado 'El Trébol' 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 Sonia Elizabeth Páez López, identificada con cédula de ciudadanía 1.071.579.311 de Caparrapí, con estado civil unión libre con Edgar Ariel Ballén Beltrán, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio 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 'El Trébol', ubicado en la manzana P lote 5 del barrio 'Las Ferias' de la vereda 'EL Llano' de esta localidad, segregado de otro de mayor extensión denominado 'Lote 2', comprendido por los siguientes linderos: como punto de partida: "*Se toma como tal el punto 1 al noroccidente, donde concurren las colindancias con Melba Gaitán y el lote 4 propiedad de Fabián Real Real, colinda así Noroccidente: En colindancia con Melba Gaitán en dirección nororiental en una distancia de 7.20m, del punto 1 hasta el punto 2. Nororiental: En colindancia con lote 6, propiedad de Máximo*

*Páez, en dirección suroriental en una distancia de 34.80m, del punto 2 hasta el punto 1 Sur: En colindancia con la vía pública en dirección occidental en una distancia de del punto 3 al punto 4. Suroccidente: En colindancia con lote 4 en dirección noroccidental en una distancia de 11.57, del punto 4 al punto 1 Siendo este el punto de partida y encierra". Este predio tiene un área de doscientos cinco metros cuadrados (205 m<sup>2</sup>).*

Segundo: Ordenar la cancelación del registro de la demanda introductoria de este proceso, en el folio de matrícula inmobiliaria 167-17147 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 'El Trébol', ubicado en manzana P lote 4 en la vereda 'El Llano' de esta localidad, a Sonia Elizabeth Páez López, identificada con cédula de ciudadanía 1.071.579.311 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 Cundinamarca-, la apertura de un nuevo código catastral perteneciente al predio denominado 'El Trébol', ubicado en manzana P lote 4 en la vereda 'El Llano' de esta localidad, a Sonia Elizabeth Páez López, identificada con cédula de ciudadanía 1.071.579.311 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

Firmado Por:  
Beatriz Helena Montealegre Pachon  
Juez  
Juzgado Municipal Juzgado  
Promiscuo Municipal  
Caparrapi - 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: e613f4c7fa5b7c78fc655afaf73f7d4858016f7b2a83679667d8616518fb0140

Documento generado en 13/12/2023 12:09:36 PM

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

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL CAPARRAPI**  
**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

*Se notifica el auto anterior por anotación en el ESTADO Nro. 154*  
*Fijado hoy 14 Diciembre 2023.*

  
**LUIS JORGE MELO MARTÍNEZ**  
**El Secretario**