

Referencia Proceso Civil (Pertenenencia rural) N° 2019-00028.
Demandantes Cecilia Gamboa Ríos.
Demandados Ana Teresa Gamboa Ríos, Ana Delia Ríos De Gamboa y otros.
Asunto Sentencia de Única instancia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE GUAYABAL DE SÍQUIMA

Septiembre seis (6) de dos mil veintiuno (2021).

1. MOTIVO DE LA DECISIÓN

Es dictar la sentencia de mínima cuantía que en derecho corresponda, una vez evaluado el material probatorio y agotadas las formalidades propias del Proceso de Pertenenencia y no encontrando este Despacho circunstancias de nulidad alguna que invalide lo que hasta este momento procesal va actuado.

2. MOTIVO DE LA DECISIÓN

Encuentra el despacho que en el presente trámite se ha cumplido con los presupuestos necesarios para llegar a una sentencia de fondo, pues la demanda se presentó en debida forma y se reunieron los requisitos esenciales ante el Juez competente ya que la Ley 1564 de 2012 atribuye el conocimiento de los procesos declarativos verbales de prescripción adquisitiva de dominio a los Jueces Municipales cuando se estime su cuantía en mínima, así como la ubicación del predio en fin, de igual manera se acreditó la capacidad para ser Parte y para comparecer al proceso. Finalmente se recibió la información requerida de las entidades tratadas en la regla 6 del Artículo 375 del Código General del Proceso, por lo que no existe causal de nulidad que invalide la actuación o retrotraerla.-

3. ANTECEDENTES

La señora Cecilia Gamboa Ríos identificada con la C.C. 35.115.298 a través de apoderado judicial, abogado Octavio Lobo Arias, promovió demanda con acción declarativa verbal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de Ana Teresa Gamboa Ríos, Ana Delia Ríos De Gamboa y Herederos Indeterminados del finado José Luis Gamboa y demás Personas Indeterminadas, para que mediante la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, se hicieran las declaraciones plasmadas en el introductorio libelar.

3.1. SITUACIÓN FÁCTICA

El citado libelista exhibe como fundamentos de la causa pretendió los siguientes supuestos de hecho:

3.1.1 Que el lote el Irpe, sobre el cual solicita la señora Cecilia Gamboa Ríos se declare la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, se haya ubicado en la Vereda El Trigo, zona rural del Municipio de Guayabal de Siquima, con Matricula Inmobiliaria N° 156-0014670 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Facatativá, con una extensión de 3 Has. y 1/4 mts.², y como Código Catastral del Instituto Geográfico Agustín el Nro. 00-00-00-00-0005-0104-0-00-00-0000.

3.1.2 Los citados Demandados figuran como titulares del derecho de dominio del inmueble rural denominado El Irpe, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **156-14670** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, (con 3 y 1/4 Has. mts.²), que se ubican en la Vereda El Trigo del Municipio de Guayabal de Síquima, inmuebles que en el I.G.A.C. tienen un solo Código Catastral Nro. 00-00-00-00-0005-0104-0-00-00-0000.

3.1.3 Los Demandados Ana Delia Ríos de Gamboa y su finado compañero José Luis Gamboa, adquirieron el Lote El Irpe por Adjudicación en Sucesión de parte de Garzón Salcedo Salomón, en sentencia del 27-04-1993 del Juzgado Primero del Circuito de Villeta. La Demandada Ana Teresa Gamboa Ríos, por compraventa de Nuda Propiedad a los anteriores.

3.1.4 El señor José Luis Gamboa, cedula 285.003, falleció el día 31 de mayo de 2006, lo que se certifica con el Registro Civil de Defunción con indicativo serial 5343334 de la Registraduría Nacional del Estado Civil, de Guayabal de Síquima, municipio que fue su ultimo domicilio.

3.1.5 La Demandante Cecilia Gamboa Ríos, tiene sobre el inmueble El Irpe una posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso de 22 años, contados desde el mes de enero de 1997, y en su calidad de señor y dueño cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley para la adquisición del dominio por el método de Prescripción Extraordinaria.

3.1.6 La posesión sobre el lote El Irpe, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, ha sido en forma pacífica, sin violencia ni clandestinidad por la Demandante, mediante actos positivos con una permanente, continua y adecuada conservación del inmueble, consistente en mejoras: Mantenimiento, cercado de alambres, limpieza, cuidados, pago de impuestos de manera proporcional a lo poseído, arriendo de los pastos.

Es necesario dejar constancia que ha transcurrido más del término señalado en el Artículo 121 del Código General del Proceso para emitir sentencia, hecho que no se había podido realizar por efecto del fenómeno de la Pandemia que aflige a nuestro país y al mundo entero; indicando que la diligencia de inspección judicial sobre el predio El Irpe, debía llevarse a cabo en una vereda bastante lejana al sitio en donde se haya establecido este Juzgado y los Servidores Judiciales no habían sido protegidos por la vacuna contra ese mal, lo que impidió al suscrito operador judicial hacerla antes.

4. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En estricta armonía con su exposición de motivos factuales, el actor Cecilia Gamboa Ríos, demanda del Despacho pronunciamiento pretensional en el siguiente sentido:

- 4.1. Que se declare por vía de Prescripción Adquisitiva de Dominio Extraordinaria la propiedad de la señora Cecilia Gamboa Ríos, sobre el bien inmueble El Irpe, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **156-14670** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, (con 3 y 1/4 Has. mts.²), que se ubica en la Vereda El Trigo del Municipio de Guayabal de Síquima, inmueble que en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi tienen un solo Código Catastral Nro. 00-00-00-00-0005-0104-0-00-00-0000 por haberlos poseído por más de 22 años siendo luego alinderados en legal forma.
- 4.2. Que consecuentemente se ordene la inscripción de la Sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Público del Circuito de Facatativá Cundinamarca, para los fines legales.

5. PRUEBAS QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE

- 5.1. La **Demandante**, a través de su Apoderado aporte como medio de convicción las siguientes, para ser tenidas en cuenta dentro del presente proceso al momento de proferir la respectiva sentencia:
- 5.1.1 Documentales
Fotocopia simple de la Escritura Pública del predio N° 522 del 3 de marzo de 1972 de la Notaría 14 del Circulo de Bogotá y 943 del 19 de mayo de 2005 del 31-12-1949 de la Notaría 1ª de Facatativá.
Certificado Especial de Tradición y Libertad.
Certificado de Tradición N° 156-14670 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá
Contrato de arrendamiento del inmueble, suscrito con el señor Ceodolfo Aguirre
CD con la demanda
Poder para actuar.
- 5.1.2 Testimoniales
Interrogatorio a la señora Ana Delia Ríos de Gamboa
Testimonio de Jaqueline Castillo
Alfonso Cadena
- 5.1.3 Inspección Judicial
Al inmueble pretendido a prescribir
- Tomaremos desde la Anotación Nro. 8 en adelante lo indicado en el Certificado de Tradición de Instrumentos Públicos de Facatativá: Aparece Adjudicación de Sucesión de Garzón Salcedo Salomón a Gamboa José Luis y Ana Delia Ríos de gamboa.
- Nro. 9 Señala la Compraventa de la Nuda Propiedad del inmueble El Irpe, de Gamboa José Luis y Ríos de gamboa Ana Delia a Gamboa Ríos Ana Teresa
- Nro. 10. Indica la Reserva Derecho de Usufructo a Gamboa José Luis y Ríos de Gamboa Ana Delia
- 5.2. La Parte **Demandada** aporte como medios de convicción, los siguientes para ser tenidos en cuenta dentro del presente proceso al momento de proferir la respectiva sentencia:
- 5.2.1. Documentales
- 5.2.2. Abogada, Apoderada de Luis Eladio Arévalo Castro
Documento de compra de 8 de abril de 2017, mediante el cual se celebró contrato de adquisición de la finca El Irpe y Otras
Fotocopia simple de la Escritura Pública 552 del 8 de noviembre de 2018 de la Notaría 3ª de Facatativá, mediante la cual se elevó a escritura la compra del predio El Irpe
Fotocopia simple de la Nota Devolutiva de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, en donde se indica que se debe determinar el inmueble por su área
Fotocopia simple de la Orden de Policía N° 04 de 2019 emitida en Proceso Verbal Abreviado
- 5.2.3. Testimoniales
- 5.2.4. Edgar Humberto Valdés Valdés
Patricio Leal Duarte
Flaminio Vela Gil
- 5.2.5. Interrogatorio de Partes
- 5.2.6. A la Demandante y Demandados
- 5.3. El **Curador Ad Litem**, de Herederos Indeterminados, en su oportunidad indicó que no tenía pruebas documentales ni testimoniales que aportar y se atiene a las solicitadas y las que el Despacho decreta.

TRAMITE, ACTUACION PROCESAL Y CONFORMACIÓN DELCONTRADICTORIO

En desarrollo de lo previsto en el Libro III, Sección I, Título I, Capítulo I, Artículos 368 y 375 del Código General del Proceso, se llevó a cabo la siguiente actuación procesal:

Como se puede extraer del acápite factual, la presente causa civil tuvo su génesis en la demanda declarativa, seguida por la ritualidad prevista en la Ley 1564 de 2012, bajo la cuerda del Procedimiento Verbal, en el marco de la acción Declarativa de Prescripción Adquisitiva de Dominio, promovida por la señora Cecilia Gamboa Ríos, a través de Apoderado Judicial en contra de Ana Teresa Gamboa Ríos, Ana Delia Ríos de Gamboa y Herederos Indeterminados del finado José Luis Gamboa y demás Personas Indeterminadas, a fin de solicitar la declaratoria de pleno derecho de la propiedad del predio rural El Irpe, identificado con la Matricula Inmobiliaria 1546-0014670, alinderado de la siguiente manera: LINDEROS DEL PREDIO EL IRPE observando los siguientes: Tomando por el punto de partida el mojón de piedra demarcado con la letra P que se haya colocado a metro y medio de un roble, se sube por toda la cuchilla por cerca de alambre de púas hasta encontrar el mojón de piedra marcado con la letra A, se hace con lindero allí mismo para delimitar terreno del Cesionario JOSE LUIS GAMBOA, de aquí bajando por cerca de alambre púas, sobre la derecha hasta encontrar el mojón de piedra marcado con una L, colocado sobre la misma línea de cerca, y que sirve de vértice para delimitar terrenos que se adjudicaron a la heredera ANA DELIA RIOS DE GAMBOA, de este mojón volteando hacia la izquierda se sube siguiendo la cerca de alambre allí impuesta para delimitar terrenos de SERVIO TULIO RIOS MARTINEZ, hasta un mojón colocado sobre un punto equidistante, (sic) del punto de partida y el mojón de piedra marcado dos (2), previsto como tal para repartir el terreno colocado sobre la cerca de alambre que delimita el predio de LUIS CASTIBLANCO, con el de la sucesión, denominado "LA PALMA", de allí se sigue la misma cerca de alambre hasta el mojón de piedra marcado con el # 2, como ya se dijo de aquí sube por la cerca de alambre de predio de LUIS CASTIBLANCO. Hasta encontrar el mojón de piedra marcado E, que sirve de limite también para predios que se adjudican al heredero ALCIBIADES RIOS MARTINEZ, de este punto en línea recta hacia abajo a encontrar el mojón de piedra marcado R, colocado sobre cerca divisoria del predio IRPE, de la sucesión con terrenos de LUIS AMORTEGUI, servidumbre al medio, donde se encuentra un bloque (sic) que da entrada al predio que se adjudicada este heredero SERVIO TULIO RIOS MARTINEZ, de aquí se sigue abajo a la izquierda, por cerca de alambre sin interrupción, hasta encontrar el mojón de piedra marcado con el número 1, colocado en el punto vértice de los predios de LUIS AMORTEGUI y terrenos de SERVIO TULIO RIOS MARTINEZ, de este mojón sigue por cerca de alambre al medio con predios de SERVIO TULIO RIOS MARTINEZ, hacia arriba o parte alta hasta encontrar el mojón de piedra marcado P. punto de partida y encierra. Con una Extensión Superficial de 3 y $\frac{1}{4}$ de hectáreas.

El día 18 de marzo de 2019 se admitió la presente demanda Declarativa Verbal con Acción Prescriptiva Extraordinaria de Dominio, procediéndose como corresponde con un acto de esta naturaleza a impartir ordenes estatuidas en el canon 375 del Código General del Proceso, respecto de entidades, notificaciones, fijación de valla, comunicación de cautela, emplazamientos, etc.

Entre las fechas del 18 de marzo de 2019, momento en que se Admitió esta demanda, pasando por el 12 de julio día en que se emplazó mediante edicto a los herederos indeterminados de José Luis Gamboa y demás Personas Indeterminadas, se observó que el 5 agosto 2019 lo hizo personalmente Luis Eladio Arévalo Castro, y el 15 octubre Ana Delia Ríos de Gamboa, para luego proceder el 20 noviembre 2020 emplazar a Ana Teresa Gamboa Ríos y Herederos Indeterminados de José Luis Gamboa y demás personas Indeterminadas.

Para lo cual se procedió a nombrar Curador Ad Litem, quien acepto el nombramiento, contestó la demanda y se continuo con la defensa de ellos.

Habiéndose integrado el contradictorio, mediante proveído de fecha 19 de abril de 2021, se señaló como fecha para la celebración de la Audiencia Inicial prevista en el Artículo 372, del Código General del Proceso el día 28 de mayo de esta anualidad, a partir de las 9 y 30 de la mañana. Allí mismo se recepcionarán los testimonios, los interrogatorios y se realizara la inspección judicial en el inmueble El Irpe, materia de este proceso.

Realizada la mencionada Inspección, se recepcionarán los testimonios de conformidad al Artículo 373 Audiencia de Instrucción y Juzgamiento del Código General del Proceso, se escucharan los Alegatos y se proferirá la Sentencia.

El Abogado Apoderado, Octavio Lobo Arias a través de comunicación solicita el aplazamiento de las Audiencias de que tratan los Artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, atendiendo a la situación anormal que vive el País, paro, tomas, desmanes de violencia; por lo que se procedió a fijar nueva fecha, el 22 de junio de 2021 a las 9 y 30 am.

Y fue así, como en la fecha antes enunciada se dispuso la práctica de la diligencia de inspección judicial por parte del Despacho con la anuencia del Apoderado de la Parte Demandante, la Apoderada de una de las Partes Demandadas y el Curador Ad Litem de los Herederos Indeterminados; la que una vez agotada daría paso inmediato a la celebración de la Audiencia Concentrada Inicial de Instrucción y Juzgamiento, por lo que se señaló en el auto del 8 de julio de este mismo año, para darle cumplimiento al Artículo 373, practica de pruebas y recepción de testimonios, presentación de alegatos y clausurado este debate probatorio se proferiría de ser el caso la sentencia; fijase el 23 de agosto de 2021. Diligencias que se tramitaron, dejando para el 6 de septiembre la lectura a las Partes de esta.-

DE LAS CONTESTACIONES DE LA DEMANDA

- A. La Abogada Nohora Edilma Velásquez, apoderado judicial del Tercero interviniente señor Luis Eladio Arévalo Castro y, contestó en tiempo la demanda y formuló como Excepciones de mérito o fondo las siguientes: (i) Ausencia de requisito para la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio, indicando que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse cumplido con una serie de requisitos contemplados taxativamente dentro del ordenamiento jurídico, ello conforme a lo reglado en el Artículo 2531 del Código Civil. Además hay unos requisitos sine qua non, para que esta prospere.

- ✓ Posesión material sobre el bien pretendido
- ✓ Transcurso del tiempo
- ✓ Ejercicio de la posesión de manera interrumpida
- ✓ Que la cosa sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de ser adquirida por la prescripción

Demostrándose en este caso que se encuentra indicado que los primeros tres literales no son cumplidos por la aquí demandante

Además indica la Demandante que es poseedora, ha realizado levantamiento de cercas, que ha limpiado y ha realizado contrato de arrendamiento y venta de pastos, hecho que no sea podido establecer, toda vez que desde el año 2017 que su poderdante recibió el bien, nunca ha visto a la señora Cecilia por allí, ejerciendo la posesión

- B. De igual manera lo realizó el señor Curador Ad Litem, Abogado Gilberto Cabrera Perdomo, designado inicialmente para representar a los demandados Ana Teresa Gamba, Herederos Indeterminados de José Luis Gamboa y demás Personas Indeterminadas, Abogado Gilberto Cabrera Perdomo contestó la demanda sin proponer medios exceptivos

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico se centra en establecer si la prescribiente cumple con todos los requisitos, establecidos en la Ley, para que a su favor opere el fenómeno de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del predio que lo pretende.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

- I. **Nulidades y presupuestos procesales.**- Sea lo primero señalar que no se vislumbra la existencia de alguna causal de Nulidad que amerite invalidar parcial o totalmente lo actuado. En cuanto a la *competencia* o la facultad para resolver en concreto la Litis, esta exigencia se cumple respecto a la *competencia funcional* ya que a tenor del numeral 1° del Art. 18 de la Ley 1564/12 a los Jueces Municipales les corresponde conocer en primera instancia de los procesos contenciosos de menor cuantía, la cual acorde al canon 25 de dicho estatuto son los que discurren sobre pretensiones patrimoniales que versen entre 40 y 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, jornal que para el año 2019 (cuando se presentó la demanda) fue fijado por el Gobierno Nacional en la suma de \$828.116.00, lo que significa que tal límite en este caso va hasta \$124.217.400.00, y este predio materia de usucapión acorde a la certificación de la Secretaría de Hacienda Municipal de Guayabal de Siquima (fl. 97 respaldo), tienen un avalúo catastral de \$5.361.000, siendo por tanto este asunto de menor cuantía.

Y en cuanto Las normas de competencia territorial: Son aquellas que nos permiten atribuir el conocimiento de un proceso a un órgano jurisdiccional de una determinada circunscripción, es decir, permiten determinar qué órgano jurisdiccional concreto es el competente para conocer de un determinado asunto, dentro de los de la misma. Con base en lo anterior, es bien cierto que la ostenta de manera inequívoca este Juzgado Promiscuo Municipal de Guayabal de Siquima (C/marca.), por estar ubicado allí el predio materia de este proceso (ordinal 7º del Art. 28 del C.G.P.), hecho que reafirma el certificado emanado de la Secretaría de Hacienda de este municipio.

De otra parte a este proceso se le ha dado el trámite que establece el referido estatuto instrumental, y a las partes Demandante y Demandadas se le resguardó sus garantías procesales al reconocérsele su Apoderado y designárseles Curador Ad Litem con quien se surtió el traslado de la demanda. Por tanto compete examinar si están presentes los presupuestos axiológicos de la usucapión que se pretende (legitimación en la causa tanto activa como pasiva).

- II. **Presupuestos de la Acción.**- Sabido es que éstos aluden a que la acción instaurada tenga respaldo normativo sustancial, que los extremos procesales gocen de legitimación en la causa, y el legítimo interés del demandante para acudir ante la administración de justicia, determinando tales presupuestos la viabilidad del petitum.

Respecto a la *legitimación en la causa* conocido es que se trata de una condición de la acción, siendo en el demandante la cualidad de ser titular del derecho subjetivo que se invoca, en tanto que en el demandado es la capacidad de ser obligado a ejecutar la correlativa obligación. (El tratadista Giuseppe Chiovenda define la legitimación en la causa como "la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva).” De ahí surge el interés para obrar, llamado *interés procesal*, como resultado lógico de la necesidad de obtener el cumplimiento de la

obligación, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de cambiar una situación jurídica por otra.

La legitimación en la causa ha sido definida por la doctrina como la titularidad de los derechos de acción y contradicción. Al respecto la doctrina ha señalado que debe estar demostrada la llamada *legitimación material* para que sea viable que el demandante obtenga sentencia favorable a sus pretensiones. De ahí que si las afirmaciones que se hacen en el libelo demandatorio no resulte ser cierta en el trámite procesal, no queda demostrada la legitimación en la causa por activa.

La jurisprudencia enseña que la legitimación en la causa es un presupuesto anterior e indispensable para dictar sentencia de mérito, y hace referencia a la relación sustancial del litigio. Está legitimado en la causa por activa quien tiene la vocación para reclamar la titularidad de un derecho otorgado por la ley. Veamos lo dicho por la Corte Suprema de Justicia:

"(...) la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo". (Sentencia de 14 de marzo/002, Radic. Nro. 6139. Subrayas, fuera del texto).

"(...) la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta "como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción", constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión" (Sentencia de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125. Subrayas, fuera del texto).

De otra parte la jurisprudencia ha precisado que el Juez oficiosamente puede decidir sobre la legitimación en la causa de las partes, independientemente que éstas se hayan pronunciado o no sobre el particular, *"por constituir una de las condiciones de prosperidad de toda reclamación judicial, el Juez está siempre obligado a examinar si se estructura la legitimación en la causa con miras a decidir sobre la concesión de las pretensiones de la demanda..."*. (Sentencia de marzo 14/02, Radic. Nro. 6139).

III. De la Prescripción adquisitiva de dominio: Respecto de esta figura procesal en la que se basa la demanda, llamada también "*usucapión*", es un modo constitutivo de adquirir el dominio de las cosas corporales (Art. 2512 del Código Civil), razón por la cual se le denomina "Prescripción adquisitiva", señalando el canon 2518 del mismo estatuto que se gana por Prescripción el dominio de los bienes corporales que están en el comercio y que se hayan poseído legalmente. Por su parte la norma 2527 establece que la Prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, exigiéndose para esta última los siguientes requisitos:

- Que sea alegada o solicitada por quien desea aprovecharse de ella ya que no puede ser declarada oficiosamente por el Juez.
- Que el bien pretendido sea susceptible de adquirirse por ese modo, por estar en el comercio y haberse poseído de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, libre de vicios, violencia o clandestinidad.
- Que se haya poseído el bien con ánimo de señor y dueño por un lapso mínimo de 10 años (Art. 1° de la Ley 791/02).

- Que el bien perseguido en usucapión no sea de uso público, de resguardo indígena, del patrimonio ecológico de la Nación o de propiedad de una entidad de derecho público.

La jurisprudencia nacional ha señalado lo siguiente sobre el tema:

“... la usucapión es el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles.... El transcurso del tiempo, unas veces solo, otros acompañados de la posesión, logra el maravilloso resultado de sanear, de estabilizar las relaciones jurídicas sobre los bienes. La prescripción cumple así la más trascendental función social cerrando la historia de la propiedad, como si fuese una cuenta que en cada liquidación quedase limpia de errores y de vicios...”. (H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de Julio 3/79).

La prescripción adquisitiva tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario. Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) Posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído de buena fe durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, quieta, pacífica, continua e ininterrumpida, libre de dolo, fuerza o clandestinidad; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que el bien sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

De ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, obliga a negar la declaratoria de la Pertenencia que se pretende, porque la posesión material no puede ser equívoca o ambigua, no cabe la duda ni ninguna dosis de incertidumbre. Por esto, para que sea viable la desposesión del dueño y privación de su derecho de propiedad, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo requiere que sea cierto y claro, debe ser la posesión pública, pacífica e ininterrumpida.

De otra parte la Prescripción puede ser ordinaria y extraordinaria. La primera (Art. 2528 del C.C.) ocurre cuando se ejerce la posesión regular por un tiempo de 5 años para bienes muebles e inmuebles. La prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil, en armonía con el precepto 770 del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por un lapso de 10 años, y difiere de la ordinaria porque el usucapiente no ejerce la posesión regular.

IV. De la buena fe del prescribiente:

El precitado concepto de la buena fe que debe acompañar a toda persona que demanda el reconocimiento de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria Dominio, es un baluarte del sistema normativo, es principio y es derecho, teniendo como finalidad integrar el ordenamiento y regular las relaciones entre los particulares, y de éstos con el Estado. En dicha institución se distinguen dos categorías: *simple* y *cualificada*. La primera, entendida como la conciencia de obrar con lealtad, rectitud y honestidad, se exige y presume normalmente en todas las conductas desplegadas por las personas naturales y jurídicas (públicas o privadas), según lo dicta el Art. 83 de la Constitución Política. La *cualificada* conforme la cual si alguien en la adquisición de un derecho comete una equivocación, y creyendo adquirirlo éste realmente no existe por ser aparente.

Para quien pretenda beneficiarse de la “buena fe cualificada”, la jurisprudencia ha pregonado la obligación de demostrar tres condiciones: (i) Cuando el derecho o situación jurídica aparente tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona no pueda descubrir la verdadera situación. (ii) Una prudencia en el obrar, esto es, que en la adquisición del derecho se haya procedido diligentemente, al punto de ser imposible descubrir el error al momento de

su consecución, aspecto que requiere el convencimiento de actuar conforme a los requisitos exigidos por la ley. (iii) La conciencia y persuasión en el adquirente de *recibir el derecho de quien es legítimo dueño del bien*.

En materia posesoria rige la presunción de *"buena fe simple"* conforme lo establece el Art. 768 del Código Civil, definiéndola como *"la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio. (...). Pero el error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario"*. (Las subrayas, fuera del texto).

En conclusión, el poseedor de buena fe es quien detenta el bien como un propietario, creyendo recibirlo de su dueño en virtud de un justo título cuyos vicios ignora, vale decir, se trata de una convicción formada de que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre el terreno. De ese modo, la buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es propietario del predio.

V. De las pruebas documentales y periciales allegadas al proceso y su análisis.

X.1 Previamente a arribar a ésta debe precisar este Despacho que basa las decisiones de fondo que aquí se profieren en las pruebas oportunamente allegadas al proceso (Art. 164 del C.G.P.), acatando además el Principio de Congruencia que consagra el canon 281 de ese mismo estatuto, según el cual la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones de la demanda.

Con fundamento en las anteriores directrices, y bajo los parámetros consagrados en los Arts. 164, 167 y 176 del Código General del Proceso, en concordancia con el canon 83 de la Constitución Nacional, procede el Despacho a adoptar las determinaciones que en derecho correspondan, que se fundamentan en el acervo probatorio legalmente incorporado al plenario, respecto del cual se hizo una pormenorizada relación con el respectivo análisis de cada prueba por parte del suscrito funcionario. La referida norma 167 trata de la carga de la prueba señalando que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, disposición que tiene su origen en el Principio del *Onus Probandi* sobre el cual la jurisprudencia ha dicho lo siguiente:

"...El postulado del 'Onus probandi' o carga de la prueba luego de una prolongada evolución, ha decantado hasta el punto de que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: 'Onus probandi incumbit actori', esto es, que al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; 'Reus, in excipiendo, fit Actor', es decir, que cuando el demandado excepciona funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa; y, 'Actore non probante, reus absolvitur', según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de su acción. Los anteriores principios están recogidos en la legislación sustancial (art. 1757) y Procesal Civil colombiana (art. 177, hoy 167) y responden principalmente a la exigencia para la persona que afirma algo de justificar lo afirmado con el fin de persuadir a otros sobre su verdad...".^Ψ

Aplicando esos postulados a este caso, es claro que corresponde a la parte actora demostrar cabalmente que concurren en su favor en forma concomitante y a la fecha de presentación de la demanda, los requisitos para que se estructure la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en su favor, respecto del predio rural denominado "El Irpe", ubicado en la Vereda El Trigo de Guayabal de Siquima.

^Ψ H. Corte Constitucional, Sentencia C-070, Febrero 25 de 1993.M.P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

X.2. Sea lo primero señalar que la Parte Demandante invoca como *causa petendi* para pedir la Declaratoria de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio sobre el fundo El Irpe, indica que si bien es cierto que ella, Cecilia Gamboa Ríos, recibió de su padre, hoy finado, la propiedad de ese bien en forma verbal; hasta estos instantes en ningún momento le fue acreditada esa propiedad por documento alguno. Que tiene su presunta posesión por espacio de 22 años en forma ininterrumpida, la que efectuó en forma pacífica, continua, pública, quieta, libre de vicios, violencia o clandestinidad, desde el año que realizó funciones de señor y dueño, limpiándolo, arreglando cercas, sembrándole pastos y alquilando para pasturaje de ganados desde el año 1997, entre otros trabajos.

Sostiene también la parte actora que no han reconocido propiedad de ese inmuebles en otras personas, y que solo se enteró del Demandado cuando hace poco tiempo estando ella allí, él se apareció, y que nadie le ha disputado tal derecho de posesión, uso y disfrute de ese predio rural, afirmando que es una sucesora de su padre José Luis Gamboa quien se lo otorgó. Quiere darle certeza a lo anterior, para lo que aporta copias de un contrato de arrendamiento realizado entre la suscrita y el señor Octavio González, pero este se efectuó por la Finca Santa Martha, lo que se desprende del contenido del mismo; así mismo con relación al segundo contrato, lo formalizaron Ana Teresa Gamboa Ríos y Eliseo López, documentos que al parecer no favorecen lo pretendido por la Demandante.

Es resaltante que aparece en el paginario certificaciones expedidas por la Secretaría de Hacienda Municipal de esta localidad, en donde se indica que el predio El Irpe se haya registrado a nombre de Ana Teresa Gamboa Ríos, de igual forma se destaca en el Certificado de Tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Público, con fecha de impresión 21 de junio de 2019, en la Anotación Nro. 009, realizada el 11-10-2005, Escritura 943 del 19-05-2005 de la Notaría 1 de Facatativá, la especificación "Compraventa Nuda Propiedad, personas que intervienen DE Gamboa José Luis – Ríos De Gamboa Ana Delia A Gamboa Ríos Ana Teresa.

Por otro lado, Luis Eladio Arévalo Castro, persona que adquirió el bien El Irpe, por promesa de contrato de compraventa con la señora Ana Teresa Gamboa Ríos, allega copia del citado documento, e indica que la Escritura fue elaborada en la Notaría Tercera del Circulo de Facatativá, pero que tiene nota devolutiva, ya que es necesario la actualización del área, cabida y linderos.

También existe la copia del Acta Nro. 20 de Audiencia de Conciliación Extrajudicial, realizada entre la Demandante y su hermana Demandada, Ana Teresa, la cual tiene como objeto resolver un conflicto existente entre estas, concerniente a lo siguiente: Antes de fallecer su señor Padre José Luis Gamboa, determinó que los lotes denominados Paima e Irpe le correspondería a Cecilia Gamboa Ríos, y los lotes Santa Ana, San Carlos y un tercer lote adjunto, quedarían en propiedad de Ana Teresa Gamboa. Así las cosas concurren a la Notaría Primera de Facatativá a protocolizar los actos en mención a través de una venta, pero por error de la Notaría, el lote El Irpe fue incluido en la Escritura que cedía los derechos de los otros bienes a Ana Teresa Gamboa. Situación que se subsanaría volviendo a la Notaría y efectuar el respectivo traspaso. Hecho que se refuerza con el dicho de la señora Ana Delia Ríos de Gamboa, madre de las anteriores, quien recibiría de parte de Ana Teresa el bien para luego entregárselo a su Hija Cecilia.

Es cierto que en el paginario, existen variados Testimonios que nos señalan las actividades realizadas por la Demandante, indicándonos con ellos su señorío sobre el bien materia de este litigio; pero apegados a las pruebas documentales lo indicado en aquellas, caerían por tierra, lo anterior por cuanto son documentos públicos, expedidos por organismos del Estado, y que solo reflejan la veracidad de lo deseado por el peticionario en su momento; si existe algún error en su contenido, este no se produce por parte del realizador, sino por quien aportó la información para que el Funcionario diera FE de lo allí consignado.

Ahora, la Demandante señala que hace 22 años tiene la propiedad del bien El Irpe, si esto es así, no debió solicitar Audiencia de Conciliación para el año 2008 con la Demandada Ana Teresa, lo que demuestra que en papeles o documentos la real propietaria es la Demandada, muy a pesar de lo indicado de que su Padre hizo partición verbal y más aún, cuando lo elevaron a Escritura, en esa, solo aparece como única dueña, según su dicho, la señora Ana Teresa.

Continuando con el acervo probatorio aportado, hay una querrela policiva de la Demandante en contra del Tercero Interviniente, por perturbación a la posesión, con lo que se está demostrando aún más, que esa posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida, señalada en la Demanda constitutiva de este litigio, no es continua, faltando así, uno de los tres requisitos par que se cumpla el proceso de Prescripción.

Retrayéndonos en esta misma sentencia, traemos a colación los Elementos de la Acción de Pertinencia:

La Corte Suprema de Justicia, Sala Civil y de Familia, así como el Honorable Tribunal de Cundinamarca, han indicado:

Que en reiterados pronunciamientos sobre la Pertinencia se sabe que para que sean viables, es necesario la existencia simultanea de los siguientes elementos.

- 1.- Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles
- 2.- Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea de la misma que se enuncia en la demanda
- 3.- Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo, haya ejercido la posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años.

Pasa este funcionario a analizar los anteriores lineamientos:

Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles

Del Certificado de Tradición Y Libertad expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos, se desprende que el bien que se pretende usucapir, es de aquellos que se pueden adquirir por medio del fenómeno de la Prescripción. Y no está incluido dentro de lo señalado en el Artículo 674 del Código Civil como bienes de uso público.

Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea de la misma que se enuncia en la demanda

Con la realización de la diligencia de inspección judicial, se pudo constatar que ese era el bien señalado en la Demanda, que eran sus linderos, la instalación de la valla y que se haya de acuerdo a lo señalado en los documentos públicos aportados por los Organismos del Estado.

Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo, haya ejercido la posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años.

Traemos a colación el Artículo 762 del Código Civil, "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 mismo, o por otra que la tenga en su lugar y a nombre de él"

Si es verdad, los actos constitutivos de posesión llevan al convencimiento que la persona es la dueña. Por esta razón se ha indicado que la prueba más idónea para acreditar la posesión, es la testimonial,

porque son los testigos quienes pueden dar fe de su existencia, son las personas que han visto y conocen en forma directa los actos llamados posesorios que dejan entrever la intención de ejercerlos como dueño. Hay que resaltar que en tratándose de inmuebles, la posesión se traduce en hechos positivos de aquellos que solo da derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, tal y como lo dice el Artículo 981 del Código Civil, y que deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien que se pretende usucapir, aunque no coincidan con exactitud los mencionados por esta norma, como la construcción, cerramiento, cuidado, aprovechamiento y otros de igual significación en relación con los inmuebles.

Es resaltante y meritorio destacar que la Demandante en su interrogatorio de parte confeso, que en el año 2008, realizo con la Demandada una Conciliación Extraprocesal, en la cual le solicitaba que le otorgara la propiedad del bien El Irpe, luego realiza con el Tercero Interviniente una querrela policiva por intervención de este, en el que ya era por compra su territorio. Lo que nos señala con estas dos afirmaciones que acepta el no ser la poseedora y menos propietaria del bien en cuestión, lo que lleva a este Despacho judicial a indicar que a la luz del Artículo 375 no hace posible la Prescripción Adquisitiva de Dominio, de conformidad a lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 7 de diciembre de 2018.

Por eso para este Funcionario Judicial, con estos documentos quedan huérfanas de respaldo probatorio las reiteradas afirmaciones por escrito y en Audiencias que ha hecho la parte actora, sobre la pretendida posesión legítima que han tenido en estos 22 años en el bien El Irpe.

VI. Decisiones a adoptar: XI.1. Recapitulando y sin que sea necesario reiterar los análisis hechos a cada una de las pruebas legalmente recaudadas al plenario, al no haberse demostrado por la parte actora que el predio rural a usucapir sea legalmente prescriptibles al no haberse probado que sobre ese inmueble la Demandante haya ejercido posesión pacífica, libre de vicios, violencia o clandestinidad; al no haberse acreditado que actuaron de buena fe exenta de dolo. Consecuencialmente se despacharán desfavorablemente las pretensiones de la demanda negando por tanto la declaratoria en favor de la actora de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio respecto del bien inmueble rural materia de usucapición, que ha sido debidamente identificado, individualizado y alinderado.

XI.2. Por simple sustracción de materia se ordenará la cancelación de la inscripción de la demanda que originó este asunto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facativá, para lo cual se oficiará a esa entidad.

XI.3. Acorde al Art. 365 del Código General del Proceso se condenará en costas a la parte vencida en el presente proceso (el extremo demandante), las cuales serán liquidadas por la Secretaría una vez quede ejecutoriado este fallo, tal como lo establece el canon 366 de ese estatuto. El numeral 4° de esa norma ordena que en la providencia en la cual se condene en costas debe fijarse el valor de las Agencias en Derecho a ser incluidas en la respectiva liquidación, debiendo tener en cuenta las tarifas que establece el Consejo Superior de Judicatura, a lo que seguidamente se procede.

El monto de tales estipendios lo establece actualmente el Acuerdo Nro. PSAA 16-10554 de 2016 expedido por la Sala Administrativa del H. Consejo Superior de la Judicatura, el cual en su Artículo 5° trata de las tarifas de las agencias en derecho, indicando el numeral 1 que en los procesos Declarativos de única instancia por la naturaleza del asunto [como el que nos ocupa], se fijarán entre uno y diez salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Ahora, los criterios para esa fijación los señala el Art. 2° del mencionado Acuerdo, como son la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión adelantada por la parte, debiendo también tenerse en cuenta los principios de equidad y razonabilidad. Por tanto con base en la discrecionalidad otorgada

por el legislador a los operadores judiciales, se fijan las agencias en Derecho en la suma equivalente a medio salario mínimo mensual vigente, es decir cuatrocientos cincuenta y cuatro mil doscientos sesenta y tres pesos M/cte. (\$454.263,00). Por tanto dicho valor lo tendrá en cuenta la Secretaría al efectuar la liquidación de las costas procesales.

En este punto debe precisarse que esas agencias en derecho corresponden al rubro por apoderamiento dentro del proceso y el Juez los reconoce discrecionalmente a favor de la parte vencedora atendiendo los criterios ya indicados, y no corresponden al monto de los honorarios pagados por la parte a su abogado de confianza los cuales deberán ser fijados contractualmente y de manera privada.

VII.4. Sabido es que en materia jurídica los **frutos** es todo producto o utilidad, rendimiento, acrecentamiento, emolumento, multiplicación o rendimiento del bien conforme a su sentido económico, distinguiéndose los *naturales* (que son las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales) y los *Civiles* (que son los productos o utilidades que genera la cosa, conforme a su destino económico, en relación con el valor en uso o inversión hecha en el bien). De otra parte existen las llamadas **mejoras** que son de tres clases: (i) **Útiles** que son aquellas obras que una vez realizadas aumentan el valor económico de un bien, aunque no sean indispensables para su funcionamiento. (ii) **Necesarias** que son aquellas que evitan la destrucción del bien, que deben hacerse para impedir que el bien se arruine, acciones y trabajos imprescindibles para su conservación. (iii) **Voluntarias**, que son lujos innecesarios que no son reembolsables a menos que hayan sido autorizadas por el propietario del bien.

También existen las llamadas **expensas necesarias** que son cargas impositivas a la luz del Art. 965 del Código Civil, consistentes en los gastos de mantenimiento de un inmueble, es decir, se trata del dinero invertido para pagar conceptos tales como mano de obra, cercados, y demás gastos que derivan del mantenimiento del respectivo predio por parte de quien lo tiene a su cargo. Finalmente está el tema de la **compensación** que acorde a lo establecido en los Art. 1714 y ss del Código Civil debe hacerse cuando dos partes son deudoras una de otra, al existir obligaciones recíprocas entre ellas.

Respecto de todos esos conceptos y otros análogos que pudieran surgir de este proceso, este Despacho no hará ningún pronunciamiento en esta sentencia ya que no son temas inherentes al proceso de Pertenencia. Aunado al hecho que no fueron objeto de solicitud expresa en la demanda ni en la contestación de la misma. Por tanto los interesados en el reconocimiento de esos derechos deberán promover los procesos separados pertinentes ante la autoridad competente.

En mérito de lo expuesto el suscrito Juez Promiscuo Municipal de Guayabal de Síquima, Departamento de Cundinamarca, actuando como Juez Civil de única instancia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

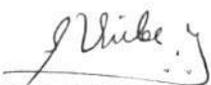
Primero.- DECLARAR prosperas las Excepciones de los Demandados.

Segundo.- NEGAR las pretensiones de la demanda.

Tercero.- **Condenar** al pago de costas procesales a la demandante Cecilia Gamboa Ríos, con fundamento en el ordinal 1° del Art. 365 del Código General del Proceso, las cuales deberán liquidarse por Secretaría (canon 366 de ese estatuto). Ténganse como agencias en derecho la suma equivalente a medio (1/2) salario mínimo legal mensual vigente para el año 2021, conforme al Acuerdo N° 10554/16 expedido por la Sala Administrativa del H. Consejo Superior de la Judicatura, monto que se incluirá en la liquidación de las costas.

Cuarto.- **Cancelar** la inscripción de la demanda que originó este proceso en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá. Librense los Oficios de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


ANGEL MARIA URIBE MARTINEZ 
Juez