

REPÚBLICA DE COLOMBIA



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE CUNDINAMARCA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JUNÍN
Celular 317 2387974 Email jprmpaljunin@cendoj.ramajudicial.gov.co

Junín, Cundinamarca, noviembre veinticuatro (24) de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Nro. 066-2017. Pertenencia
Demandante: Olga Marina Rodríguez Urrego
Demandados: Derly Yaneth Alvarado Méndez e Indeterminados
Radicación: 253724089001-2017-00086-00.

OBJETO DE LA DECISIÓN

Lo constituye la sentencia que se impone proferir dentro del proceso de la referencia, una vez agotado el trámite respectivo.

1. ANTECEDENTES:

1.1. DEMANDA:

La señora OLGA MARINA RODRÍGUEZ URREGO, a través de apoderado judicial, promueve acción declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, en contra de DERLY YANETH ALVARADO MÉNDEZ y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

Las pretensiones, conforme al escrito de demanda (ff 17 a 20), se contraen a que se declare:

1. Que la demandante ha adquirido por prescripción el inmueble ubicado en el municipio de Junín, vereda San Roque, denominado "LA ESPERANZA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-38520, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá y número catastral 25372000200020359000, delimitado de acuerdo con el plano que se presenta: del punto dos (2) al punto tres (3) en siete (7) metros; del punto tres (3) al punto cuatro (4) en Treinta y tres metros punto setecientos noventa y cinco centímetros (33.795 M); del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en siete (7) metros y del punto cinco (5) al punto dos (2) en Treinta y cuatro punto seiscientos treinta y un centímetros. (34.631M), para un área de Doscientos diez metros cuadrados (210 M2).

2. Consecuencialmente, que se reconozca como titular del derecho de dominio a la señora **OLGA MARINA RODRIGUEZ URREGO**.

3. Que se condene en costas a la demandada en caso de oposición.

Las pretensiones se sustentaron, en esencia, en los hechos que admiten el siguiente compendio:

1. El lote de terreno del cual se desprende el lote de menor extensión pretendido por la demandante, está alinderado, según consta en la E. P. No. 047 del 11 de febrero de 2.004, así: Por el pie, partiendo de un mojón de piedra, sigue en línea recta a encontrar otro mojón de piedra, colinda con el Río Guavio; por un costado, vuelve de para arriba por cerca de alambre a encontrar un mojón de piedra, pasa la carretera que va para Bogotá, sigue a encontrar otro mojón de piedra, colinda con predio de Rufino Herrera Rodríguez, por cabecera, vuelve por cerca de alambre a encontrar un mojón de piedra colinda con predio de Pedro Rodríguez y por último costado vuelve de para abajo a encontrar el primer lindero, colinda con predio La Rivera. Este lote tiene una Extensión aproximada de Tres mil doscientos metros cuadrados (3.200 M2).

2. El lote descrito fue adquirido por la demandada, DERLY YANETH ALVARADO MENDEZ, y el señor NORBERTO ESTEBAN ALVARADO MENDEZ, por compra realizada a la señora MARIA YOLANDA MURCIA PULIDO, de acuerdo con la E.P. No. 167 del 25 de marzo de 2010, registrada el 7 de abril del mismo año en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá; posteriormente, DERLY YANETH ALVARADO MENDEZ le compró a NORBERTO ESTEBAN ALVARADO MENDEZ el 50% de que era titular, por la E.P. No. 114 del 5 de abril de 2017, registrada endicha Oficina de Registro el 26 de abril de 2017.

3. La demandante compró los derechos y acciones representados en el lote descrito en las pretensiones mediante documento privado, a la señora GLORIA LILIA RODRIGUEZ URREGO, quien los había adquirido de la señora MARIA YOLANDA MURCIA PULIDO, quien a su vez los había comprado al señor RUFINO HERRERA RODRIGUEZ, y que hacían parte del lote de mayor extensión del cual hoy es titular de Derecho de Dominio la demandada, DERLY YANETH ALVARADO MENDEZ.

4. La demandante lleva más de ocho años en posesión del predio mencionado, que sumada a la de los anteriores poseedores, desde el 25 de Junio de 2009,

fecha en la que MARIA YOLANDA MURCIA PULIDO le vendió a GLORIA LILIA RODRIGUEZ URREGO, por tanto, han transcurrido más de ocho (8) años de posesión.

5. La demandante ha poseído dicho bien de manera ininterrumpida y pública, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, como arreglo de la finca, construcción de una vivienda para vacacionar con su familia, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros, sin reconocer dominio ajeno.

3. TRÁMITE PROCESAL:

La demanda primigenia fue admitida por auto del 15 de febrero de 2018 (ff 23 a 26), en el que se dispuso dar el trámite verbal al proceso (arts. 367 y ss. CGP), conferir traslado de la demanda al extremo pasivo, emplazar a las personas indeterminadas, instalar la valla, informar de la existencia del proceso a las autoridades pertinentes, inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-38520 y notificar al representante del Ministerio Público.

Efectuado el emplazamiento de las personas indeterminadas y las publicaciones en los registros de procesos de pertenencia y de personas emplazadas, se designó al curador ad-litem, quien contestó la demanda, sin oposición a las pretensiones ni postulación de excepciones. (ff 69-70)

La demandada determinada DERLY YANETH ALVARADO MENDEZ, conforme se dispuso en auto emitido el 28 de noviembre de 2019, fue notificada por aviso, quien no contestó la demanda, ni formuló excepciones.

Incorporada al plenario la constancia de registro de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, el registro fotográfico de la instalación de la valla, cumplido el acto de inscripción de la demanda, la notificación del extremo pasivo y los pronunciamientos de las entidades a quienes se les notificó la admisión de la demanda, por auto del 11 de marzo de 2022 (f 145), se programó la diligencia de inspección judicial, la cual se desarrolló en sesión del 9 de junio del mismo año, con acompañamiento de perito.

El perito DARWIN MANUEL MORENO DIAZ rindió el informe encomendado, al cual se le dio el traslado respectivo (auto 28 de octubre de 2022), sin que dentro del término legal se hubiese propuesto objeción, ni solicitud de ampliación o aclaración por las partes.

Por auto del 30 de enero de 2023, se señala fecha para llevar a cabo la audiencia prevista en el art. 392, en concordancia con los arts. 372 y 373, del C.G.P., decretándose las pruebas solicitadas por las partes.

La audiencia tuvo lugar en sesión del 13 de abril de 2023, cuyo desarrollo se ciñó a las normas aludidas, declarándose fallida la conciliación, previo interrogatorio de parte de la demandada, se fijó el litigio enmarcándolo en los límites de la demanda admitida; se recaudaron los testimonios de JOSE IGNACIO MARTINEZ RODRIGUEZ y JOSE LIBARDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ.

En sesión del 17 de mayo hogaño, se recaudó la declaración de JOSE GUSTAVO CRUZ, se surtió la sustentación y contradicción del dictamen pericial y se decretó la práctica de pruebas documentales de oficio.

En sesión de audiencia del 1° de noviembre último, declarada precluida la etapa probatoria, sin lugar a tomar medidas de saneamiento, se recaudaron las alegaciones finales.

3. CONSIDERACIONES

3.1.- PRESUPUESTOS PROCESALES:

Es de advertir que en este asunto confluyen las condiciones para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal, que hacen procedente la decisión de fondo.

En efecto, se constata que la competencia para resolver el litigio recae en este despacho, por virtud de la ubicación del bien objeto de la pretensión –fuero real, así como por la cuantía del proceso; la demanda fue traída a trámite por reunir los requisitos de forma; existe capacidad para ser parte de la demandante y de los convocados al juicio; y se cumplió con cada una de las etapas propias del trámite del juicio declarativo de pertenencia, en las que se garantizó la participación de los demandados y emplazados, quienes tuvieron el derecho a la contradicción y defensa.

3.2. Como quedó reseñado al inicio, la demandante pretende que se declare que le pertenece, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, una fracción del inmueble rural “LA ESPERANZA”, ubicado en la vereda “San Roque”, por tenerlo en posesión, sumada la de sus antecesores, por un lapso de

tiempo superior a 10 años, de manera ininterrumpida, pública y pacífica, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo actos constantes de disposición, como arreglo de la finca, construcción de una vivienda, defendiéndolo contra perturbaciones de terceros y sin reconocer dominio ajeno.

3.3. De conformidad con el artículo 2512 del Código Civil, "La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales".

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

En los procesos de pertenencia, en consecuencia, la legitimación en la causa por activa se predica del poseedor, del acreedor del poseedor (acción oblicua) o del comunero que excluye a los otros por poseer la cosa en forma exclusiva. En cuanto a la legitimación por pasiva, 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.

3.4. Como se ejercita la acción de declaración de pertenencia por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, para su prosperidad se requiere que se colmen los siguientes presupuestos:

- a. Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente.
- b. Que exista identidad entre el bien pretendido con respecto al bien sobre el cual se ejerce la posesión material.
- c. Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio, posesión material pacífica, pública e ininterrumpida, y

d. Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a veinte (20) años, sin reconocer dominio ajeno.

3.4.1. En lo que atañe a la naturaleza prescriptible del bien, por regla general, 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 del actual estatuto civil no procede la declaración de pertenencia respecto de los bienes de las entidades de derecho público.

Sobre tal aspecto, la H. Corte Constitucional, en la reciente sentencia SU288 de 2022, examina:

[e]l régimen constitucional y legal de baldíos vigente a partir de la Constitución de 1991, en particular a partir de la Ley 160 de 1994, mediante la cual se creó el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, inspirada, según se señaló en su artículo 1º, *“en el precepto constitucional según el cual es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios y a otros servicios públicos rurales, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina”*. De este nuevo régimen, como ya se dijo, forma parte la legislación preexistente en cuanto conserve su vigencia por no ser incompatible con la Constitución o no haber sido derogada por la legislación posterior en la materia.

A partir de considerar que el constituyente de 1991 ha sometido los baldíos a un régimen jurídico especial, distinto al de los bienes de dominio privado (apartado 6.1.1.); que las tierras baldías han sido definidas por el legislador como aquellas que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño; que los baldíos son imprescriptibles y que, por tanto, no puede adquirirse su dominio mediante procesos de pertenencia, conforme lo consagra el artículo 375 del C.G.P., según el cual *“4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”* (apartados 6.1.2. y 6.1.3.); y que la Ley 160 de 1994, que introdujo un nuevo régimen de baldíos para el cumplimiento de los fines del Estado Social de Derecho en el sector rural, se inspiró en el precepto constitucional según el cual es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios y a otros servicios públicos rurales, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina, según se precisó en el artículo 1 de dicha ley (apartado 6.2.).

Así mismo, la Corte ha determinado las reglas relevantes del régimen de baldíos vigente a partir de la Ley 160 de 1994, así: (i) la propiedad de los terrenos baldíos

solo puede adquirirse mediante adjudicación otorgada por el Estado; (ii) los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo se les reconoce una mera expectativa; (iii) y la adjudicación requiere el cumplimiento de las condiciones –subjetivas y objetivas - señaladas por el legislador, destinadas a garantizar los fines adscritos a los baldíos de la Nación.

En punto de la labor del juez civil que conoce del juicio de pertenencia, la Corte señala:

“[r]esulta fundamental que los jueces civiles que conocen de juicios de pertenencia tengan plena certeza de que el bien a prescribir es privado, en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, pues, de lo contrario, (i) se marchitaría el patrimonio destinado, principalmente, a garantizar el derecho de la población campesina a acceder progresivamente a la propiedad de la tierra mediante la adjudicación de baldíos y disminuir, con ello, la brecha de desigualdad, y (ii) se tendrían que seguir destinando ingentes recursos para adelantar los procedimientos especiales agrarios de recuperación de baldíos a los que hubiere lugar.”

En el caso bajo análisis, la señora OLGA MARINA RODRIGUEZ URREGO manifiesta en la demanda que el lote objeto de sus pretensiones lo adquirió por compra a GLORIA LILIA RODRIGUEZ URREGO, mediante documento privado, quien a su vez los había adquirido de la señora MARIA YOLANDA MURCIA PULIDO, adquirente mediante compra a RUFINO HERRERA RODRIGUEZ, y que hacían parte del lote de mayor extensión del cual hoy es titular de Derecho de Dominio la demandada, DERLY YANETH ALVARADO MENDEZ, quien, junto al señor NORBERTO ESTEBAN ALVARADO MENDEZ, los adquirió por compra a MARIA YOLANDA MURCIA PULIDO, con la E.P. No. 167 del 25 de marzo de 2010.

El Certificado de Tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 160-38520, predio rural “LOTE LA ESPERANZA”, del cual se pretende usucapir la parte descrita en la pretensión, matrícula abierta con base en la matrícula inmobiliaria No. 160-27464 predio “LA VEGA”, describe en el acápite de complementación que RUFINO HERRERA RODRIGUEZ, adquirente en mayor extensión, compra a LUZ MARY GONZALEZ DE CORTES, MAGDA NURY y OSCAR HERNAN CORTES GONZALEZ, mediante E.P. 487 del 30-09-1999 de la Notaría de Gachetá; que dicho comprador, como se describe en la Anotación 1, vende a MARIA YOLANDA MURCIA PULIDO, mediante E.P. 47 del 11-02-2004, calificándose a esta última como titular de derecho real de dominio; en la

anotaciones subsiguientes, se describen actos de transferencia calificados como de transferencia del derecho real de dominio. Importante mencionar que, la Anotación 3 describe la compraventa de derechos de cuota equivalente al 50%, de NORBERTO ESTEBAN ALVARADO MENDEZ a DERLY YANETH ALVARADO MENDEZ, quien como última titular del derecho real de dominio fue convocada al juicio atendiendo lo dispuesto en el artículo 375 del C.G.P.

De otro lado, como la demanda se presentó en vigencia del Código General del Proceso, era exigible que a ella se acompañara, como anexo, el certificado del registrador de instrumentos públicos señalado en el numeral 5° del artículo 375, en el cual consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. En este caso, se trajo al plenario, expedida por el Registrador Seccional de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá (f 9), el certificado No. 2017-11829 de vigencia de la matrícula inmobiliaria 160-38520, correspondiente al predio denominado "LA ESPERANZA", ubicado en la vereda "SAN ROQUE", del municipio de Junín; que ese inmueble, de acuerdo a su tradición, se establece que la señora DERLY YANETH ALVARADO MENDEZ, adquirió el predio por compra que hizo de un derecho de cuota equivalente al 50% a NORBERTO ESTEBAN ALVARADO MENDEZ, por E.P. No. 114 del 5 de abril de 2017, de la Notaría de Gachetá y del otro derecho de cuota restante equivalente al 50% en común y proindiviso con el vendedor antes mencionado, compra que hicieron a MARIA YOLANDA MURCIA PULIDO, por E.P. No. 167 del 25 de marzo de 2010 de la notaría de Gachetá. Determinándose de esa manera la **"EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales a favor de QUINTILIANO MANCERA y DERLY YANETH ALVARADO MENDEZ."**

Ahora, en la admisión de la demanda se ordenó la vincular a la Agencia Nacional de Tierras, entidad que se pronunció en relación con la presente demanda, con sustento en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, refiriéndose a las dos posibilidades para la acreditación de propiedad privada: el título originario que no haya perdido vigencia, esto es: (i) el acto mediante el cual se desprende del dominio en favor de particulares, y ii) la cadena de transferencias del derecho de dominio anteriores a 1974. En particular, frente a la condición jurídica del inmueble "LOTE LA ESPERANZA", matrícula 160-38520, folio matriz 160-27464, cédula catastral 253720002000000020359000000000, determina que el inmueble presenta la calidad jurídica de propiedad privada, según se refleja en la complementación del folio, en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, que permite acreditar la propiedad privada, toda vez que

consigna una compraventa de Leandro Néftalí Cortés León a José Enrique Cortés Díaz, por E.P. No. 381 del 14 de julio de 1967, notaría de Gachetá, que refleja un título jurídico completo puesto que se trata de compraventa debidamente registrada, lo cual es título y modo para transferir el derecho real de dominio y prueba **propiedad privada**. Adicionalmente, indica que, consultado el Sistema de Información de Tierras de la entidad, el inmueble no está registrado en la base de datos, respecto a los procesos administrativos agrarios (clarificación de propiedad, deslinde de tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos).

Colofón de lo anterior, si el bien objeto de esta acción debe ser un bien admisible legalmente para su prescripción, conforme a la norma citada y lo dispuesto en el art. 2518 del C. Civil, esto es, debe estar en el comercio humano, lo que supone que pertenezca a la esfera del dominio privado, como se demuestra en el plenario, con la prueba documental ya analizada, el predio “LA ESPERANZA” registra un título traslativo de dominio que data del 14 de julio de 1967, que permite demostrar su naturaleza privada y, por tanto, su idoneidad para ser objeto de adquisición por prescripción adquisitiva de dominio.

En ese sentido, se acoge el precedente sentado por la Corte Constitucional en la sentencia ya citada, en cuanto a que: “la propiedad privada de predios rurales se prueba con (...) los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley.

3.4.2. Superado ese primer presupuesto, corresponde verificar la demostración de los restantes, esto es, que existe identidad entre el fundo pretendido por los actores y en el que se ejerce efectivamente la posesión; la posesión material ejercida por la demandante en forma pacífica, pública e ininterrumpida, que haya perdurado por un lapso de tiempo no inferior a diez (10) años, sin reconocer dominio ajeno.

3.4.2.1. A la demanda se acompañó el documento privado autenticado denominado “CONTRATO DE COMPRAVENTA PREDIO RURAL”, por el cual MARIA YOLANDA MURCIA PULIDO vende a GLORIA LILIA RODRIGUEZ URREGO, el 25 de junio de 2009, el lote de terreno denominado “LA ESPERANZA”, de 210 M2 de extensión, ubicado en la vereda “San Roque” del municipio de Junín, alinderado así: POR UN COSTADO: con terrenos de Felisa Méndez; POR OTRO COSTADO: con terrenos de la vendedora; por otro costado:

CON LA CARRETERA QUE CONDUCE DE Bogotá a Gachetá; y por ÚLTIMO COSTADO: con el río Nemegata y encierra.

3.4.2.2. De igual forma, obra en el plenario el documento privado identificado como "PROMESA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES", suscrita entre GLORIA LILIA RODRIGUEZ URREGO, como vendedora, y OLGA MARINA RODRIGUEZ URREGO, como compradora, fechado 15 de febrero de 2017, respecto del mismo lote de terreno descrito en el documento anterior, aunque con actualización de la extensión y linderos, conforme se describe en la pretensión.

3.4.2.3. La escritura pública No. 047 del 11 de febrero de 2004, por la cual se documenta la venta realizada por RUFINO HERRERA RODRIGUEZ a MARIA YOLANDA MURCIA PULIDO, de una parte del predio de mayor extensión identificado con matrícula 160-27464, ubicado en la vereda "San Roque" del municipio de Junín denominado "LA VEGA", parte segregada con extensión de 3.200 M2 aproximadamente, cuya destinación, según se plasma expresamente en la cláusula tercera, es para "la construcción de vivienda campesina" consignado los linderos de dicha porción de terreno.

Lo que queda claro hasta acá, con la información documental acopiada al plenario, es que, por una parte, con base en dicho título escriturario, se da apertura a la matrícula inmobiliaria No. 160-38520, del predio "LOTE LA ESPERANZA", del cual se pretende usucapir una porción de 210 M2, que se identifica con la cédula catastral No. **253720002000000020359000000000**; mientras que el predio de mayor extensión, matrícula No. 160-27464, se identifica en la escritura pública arriba mencionada con el código catastral No. **000200020108000**. Por otra parte, de la extensión de 3 hectáreas 9000 M2 del predio "La Vega", se fraccionó el predio "LOTE LA ESPERANZA", de 3.200 M2; y de este el lote pretendido en usucapión por la demandante, de 210 M2.

3.4.2.4. En el Dictamen Pericial rendido por el perito Darwin Manuel Moreno Díaz, quien participó en la diligencia de inspección judicial y quien realizó el levantamiento topográfico anexo al informe, se describen los linderos particulares del terreno objeto de la demanda "LA ESPERANZA", así:

"Nor-Oriente: Desde el punto de coordenadas denominado 1 al 2 del plano anexo en distancia de 33.77 metros lineales, colinda según plano aportado con "RUFINO HERRERA".

Sur-Oriente: Desde el punto de coordenadas denominado 2 al 3 del plano anexo, en distancia de 7.00 metros lineales, colinda según plano aportado con “CARRETERA PAVIMENTADA DEPARTAMENTAL QUE DE GACHETA CONDUCE A BOGOTA”

Sur-Occidente: Desde el punto de coordenadas denominado 3 a 4 del plano anexo, en distancia de 34.62 metros lineales colinda según plano aportado con “NOLBERTO ESTEBAN ALVARADO MENDEZ”.

Nor-Occidente: Desde el punto de coordenadas denominado 4 al 1 del plano anexo, en distancia de 7.00 metros lineales, colinda con “RIO NEMEGATA”.

El área encerrada en este perímetro es de **0** hectáreas **0237** metros cuadrados.”

En cuanto a la ubicación catastral de la porción de terreno a deducir del predio “LOTE LA ESPERANZA”, indica el perito que “La parcela objeto de la demanda se incrusta al predio con cédula catastral 25-372-00-02-00-00-0002-**0108**-0-00-00-0000, como se puede apreciar en las imagen 4 del presente dictamen, y no al referido en la demanda (imagen 6), corresponde a otro predio de mayor extensión denominado catastralmente como “LA VEGA”, matrícula 160-27464 (**0108**), documentación que no existe en el expediente del proceso por lo que no se puede proceder a identificar la mayor extensión de ese predio.”

No obstante, debe tenerse en cuenta que, en el propio certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, correspondiente a la matrícula 160-38520, “Lote La Esperanza”, en el acápite de “SALVEDADES” se actualiza la ficha catastral con la suministrada por el I.G.A.C., Res. No. 8589 del 27-11-2008 proferida por la S.N.R., para incluir nuevo número predial de 30 dígitos, resaltándose en el acápite descriptivo del folio el número 25-372-00-02-00-00-0002-**0359**-0-00-00-0000, código catastral con el cual la parte demandante relaciona el predio objeto de pertenencia, en relación con la matrícula inmobiliaria No. 160-38520.

Con ello, se concluye que, si bien es cierto la labor pericial arroja la conclusión de que el predio pretendido en usucapión por la demandante se incrusta catastralmente en una cédula distinta a la relacionada en la demanda, no por ello podría aducirse la indeterminación o carencia de identidad de la cosa a usucapir. En primer lugar, porque, como viene de verse, es la propia autoridad registral la que consigna la cédula catastral de que se sirvió la demandante para identificar el inmueble objeto de su pretensión declarativa. En segundo lugar, porque,

conforme se desprende del artículo 762 del Código Civil, lo que se requiere es determinar el predio poseído, a fin de establecer, desde lo material, el lugar en donde realmente se detentan los actos transformadores del poseedor.

En este punto, pertinente resulta la remisión al precedente de la H. Corte Suprema de Justicia¹ que, en torno a la identidad de la cosa a usucapir, señaló:

“De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien **por su cabida y linderos**. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, **en cualquier evento**, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5° del Código General del Proceso). // Lo anterior, entonces, **no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapión pretendida.**” (Resaltado fuera del texto)

3.4.2.5. Respecto a la idoneidad del perito, se verificó el cumplimiento de los requisitos a que se refieren los numerales 1 a 10 del inciso 6° del artículo CGP.

3.4.2.6. En conformidad con lo anterior, para efectos de esta sentencia, serán los resultados del informe pericial acopiado los que deben tenerse en cuenta para la plena y cabal identificación del predio a usucapir.

3.2.2.7. Se colige, entonces, que el presupuesto sustantivo se encuentra acreditado frente a la identidad del predio que se pide, que en últimas no ha sido objeto de corrección, objeción o tacha, por parte de los representados por medio de curaduría.

3.4.3. Posesión material de la demandante por el término legal y con el lleno de los demás requisitos para adquirir por prescripción

En los términos antes referidos, conforme lo consagran los arts. 762 y 981 del C.C., 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

¹ Corte Suprema de Justicia. SC3271-2020. Radicación 50689-31-89-001-2004-00044-01, sept. 7 de 2020)

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:

3.4.3.1. Interrogatorio de parte de OLGA MARINA RODRIGUEZ URREGO, quien bajo la gravedad del juramento dio razón de las condiciones temporo- modales en que se hizo a la posesión de la fracción del terreno del predio “LA ESPERANZA”, así como los actos dispositivos que ha desplegado, concretándolos al mantenimiento del predio, a la construcción de una casa destinada para vivienda familiar y al cultivo de plantas de maíz en mínima extensión. De igual manera, dio razón de la posesión de sus antecesores y de la destinación del predio; caracteriza el ejercicio posesorio, tanto el propio como el de sus antecesores, como exclusivo, regular, ininterrumpido, no clandestino y sin que nadie lo haya discutido o disputado.

3.4.3.2. TESTIMONIOS DE JOSE IGNACIO MARTÍNEZ RODRIGUEZ, JOSE LIBARDO RODRIGUEZ RODRÍGUEZ y JOSE GUSTAVO CRUZ RODRIGUEZ, todos mayores de edad, con escolaridad primaria, quienes bajo juramento indicaron conocer tanto a la demandante como el predio respecto del cual ella ejerce posesión denominado “LA ESPERANZA”, por ser residentes en la misma vereda “SAN ROQUE”, en donde se encuentra ubicado; coinciden en exponer que se trata de un lote de terreno que hizo parte de uno de mayor extensión; conocieron a las personas que antes de la demandante ejercieron posesión sobre el bien, destinándola para vivienda y siembro de algunas matas de maíz; describieron la extensión aproximada del terreno y los colindantes; narraron que la posesión ejercida por la demandante y la de sus antecesores fue exclusiva, permanente, regular, pública y sin disputa con alguna persona; determinan el tiempo de la posesión, sumados el de la demandante y de los anteriores poseedores en más de 10 años.

Los testimonios recaudados ofrecen plena credibilidad al Despacho, en razón a que provienen de personas letradas, mayores de edad, vecinas al predio “LA ESPERANZA”, con trato personal, directo y permanente con la demandante y, por tanto, con conocimiento de la condición en que ésta ha obrado respecto al predio objeto de sus pretensiones, siendo sus relatos contestes, concordantes y convergentes con los medios de prueba verificados dentro del proceso, sin presentar indicio de animadversión o favorecimiento hacia alguna de las partes, siendo claros en la razón de la ciencia de su dicho, como testigos presenciales de la posesión que ha ejercido la señora OLGA MARINA

RODRIGUEZ URREGO sobre el mencionado inmueble, así como de los actos posesorios que en forma regular y directa ha ejercido a través de la construcción de una casa destinada para residencia familiar y la plantación de cultivos de maíz.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que en esta clase de asuntos no existe tarifa legal, en cuanto a un número de testigos que den cuenta de los hechos objeto de prueba, sino que debe valorarse es la calidad de los testimonios, junto al respaldo probatorio documental acopiado en el trámite de la instancia que, en este caso, permiten obtener el convencimiento suficiente acerca del ejercicio de la posesión por parte de la demandante, efectuada de forma regular, pública, permanente, sin violencia ni clandestinidad y sin oposición de terceros. En este aspecto, se aportaron los documentos escriturarios de la cual provino parte de la posesión ejercida por la actora, así como el tiempo de su ejercicio.

3.4.3.3. Frente al requisito del término de mínimo diez años, exigido por la Ley 791 de 2002, se concluye que la prueba testimonial y documental permite inferir, sin lugar a dubitación alguna, que la posesión que ha ejercido la demandante sobre el inmueble "LA ESPERANZA", con explotación económica, constituyen eslabones que soportan la conclusión acerca de que el ejercicio de la posesión, de manera pública, regular, ininterrumpida, singular y sin tropiezo alguno, con ánimo de señor y dueño, conforme fue aducido en la demanda, por parte de la señora OLGA MARINA RODRIGUEZ URREGO, ha perdurado por un lapso de tiempo superior a diez años, sumando a ella la que ejercitaron las personas que le antecedieron.

3.4.3.4. De acuerdo a los hechos de la demanda, la prueba documental aportada, la cual no fue objeto de tacha, encontrándose plena y válidamente incorporada al proceso, la inspección judicial, el informe pericial y el contenido de los testimonios, se infiere que la demandante, respecto a la fracción de terreno identificado en el dictamen pericial del predio identificado como "LA ESPERANZA", con matrícula inmobiliaria 160-38520, ubicado en la vereda "San Roque", municipio de Junín, y que es objeto de éste trámite, ha estado en posesión y explotación económica de dicho predio rural, en forma exclusiva e independiente por más de 10 años, desconociendo a cualquier otro interesado en el mismo, pues no existe en el plenario prueba que demuestre lo contrario, a pesar del llamamiento que para esta clase de asuntos se realiza, mediante el emplazamiento y de la instalación de la valla; tiempo cumplido a la presentación de la demanda declarativa de pertenencia.

3.4.3.5. Al no existir oposición directa a la pretensión, el despacho se abstiene de condenar en costas.

Se ordenará igualmente la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 160-38520**, la **CANCELACION** de la inscripción de la demanda por cuenta de este proceso y la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE JUNINCUNDINAMARCA**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR que pertenece a OLGA MARINA RODRIGUEZ URREGO, identificada con cédula de ciudadanía número 51.846.488, por haberla adquirida por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, la fracción del predio rural denominado “LOTE LA ESPERANZA”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-38520, ubicado en la vereda “San Roque”, del municipio de Junín, Cundinamarca.

SEGUNDO: TENER en cuenta que la fracción del predio rural que se declara en pertenencia, segregado del denominado “LOTE LA ESPERANZA”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-9481, se incrusta al predio con cédula catastral 25-372-00-02-00-00-0002-**0108**-0-00-00-0000 y cuenta con un área total de **0** hectáreas **0237** metros cuadrados, cuya descripción y linderos tomados del informe pericial, son:

“Nor-Oriente: Desde el punto de coordenadas denominado 1 al 2 del plano anexo en distancia de 33.77 metros lineales, colinda según plano aportado con “RUFNO HERRERA”.

Sur-Oriente: Desde el punto de coordenadas denominado 2 al 3 del plano anexo, en distancia de 7.00 metros lineales colinda según plano aportado con

Proceso 2017-066. Pertenencia
Dte.: Olga Marina, Rodriguez Urrego
Ddos: Derly Yaneth Alvarado y Otros
Sentencia

Sur-Occidente: Desde el punto de coordenadas denominado 3 a 4 del plano anexo, en distancia de 34.62 metros lineales colinda según plano aportado con "NOLBERTO ESTEBAN ALVARADO MENDEZ".

Nor-Occidente: Desde el punto de coordenadas denominado 4 al 1 del plano anexo, en distancia de 7.00 metros lineales, colinda con "RIO NEMEGATA".

TERCERO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 160-38520** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá.

CUARTO: CANCELAR la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso, en el folio de matrícula inmobiliaria No. **160-38520. OFÍCIESE.**

QUINTO: ORDENAR la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para la fracción de terreno descrita en el numeral segundo de esta sentencia.

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

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

OCTAVO: ADVERTIR que esta decisión se notifica mediante Anotación en Estado.

CÓPIESE, NOTIFIQUESE y CUMPLASE.

JOSE IGNACIO GARCIA AGUDELO
Juez Promiscuo Municipal de Junín



República Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal
Junín - Cundinamarca

El anterior auto se Notifico por Estado

No. 52 Fecha 29 NOV 2023

El Secretario(a),