

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA RAMA JUDICIAL



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JUNIN

Junín (Cundinamarca), diciembre siete (7) de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Nro. 014-2021. Pertenencia

Demandante: Luz Marina León Rojas

Demandados: Herederos Indeterminados de Félix Calderón y Barbara María Ávila de Calderón y demás personas indeterminadas.

Radicación: 253724089001-2021-00031-00.

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso de la referencia, agotado como se encuentra el trámite respectivo, previo los siguientes:

2. ANTECEDENTES:

1.- DEMANDA:

La señora LUZ MARINA LEON ROJAS, por intermedio de apoderado judicial, promueve acción declarativa de pertenencia agraria por prescripción extraordinaria de dominio, en contra de los Herederos Indeterminados de FELIX CALDERON, Herederos Indeterminados de BARBARA MARIA AVILA DE CALDERON y Demás Personas Indeterminadas.

Las pretensiones, conforme al escrito de demanda presentada, la cual fue admitida a trámite con auto del 16 de abril de 2021, se contraen a:

(i) Que se declare que pertenece al dominio pleno real y absoluto de LUZ MARINA LEÓN ROJAS, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio con suma de posesiones, un lote de terreno ubicado en la vereda de “San Roque” del municipio de Junín - Cundinamarca, que correspondió a uno de mayor extensión denominado CEILAN, que comprende un área de aproximadamente 1.223,74 M2, según los planos aportados, que se identificará con el nombre de “PALCHACUAL”, señalado dentro de los linderos y colindancia que relaciona.

(ii) Que se ordene inscribir la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-3822 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá y se ordene la apertura y/o asignación de un nuevo folio individual de matrícula inmobiliaria al predio de la demandante.

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

(i) En la vereda “San Roque”, municipio de Junín - Cundinamarca, se encuentra ubicado un predio de mayor extensión denominado “CEILAN”, registrado con el folio de matrícula inmobiliaria número 160 – 3822, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, cuyos linderos generales se señalan en el respectivo certificado de tradición.

(ii) El predio de mayor extensión, fue adquirido en el año 1971, por compraventa, por parte de FELIX CALDERÓN y BARBARA MARÍA AVILA DE CALDERÓN, mediante escritura No. 526 del 24 de octubre de 1971, Notaría Única del Círculo de Gachetá, realizada a MARIO CEPEDA HUERTAS; siendo los compradores titulares del derecho real de dominio.

(iii) El señor FELIX CALDERÓN falleció el día 28 de marzo de 1995, según lo acredita el Certificado de defunción expedido por la Registraduría Municipal del Estado Civil de Gachetá Cundinamarca, Indicativo serial N° 1784813; la señora BÁRBARA MARÍA ÁVILA DE CALDERÓN, falleció el día 25 de abril de 1979, según se comprueba con el respectivo registro civil de defunción, expedido por la notaría 19 del Círculo de Bogotá, D.C, Referenciado con el Tomo 15 Folio 228.

(iv) A partir del año 1984, el señor FELIX CALDERÓN procedió a realizar ventas parciales de partes del bien inmueble, que correspondían al de mayor extensión, registradas al folio de matrícula inmobiliaria 160 – 3822; como “Compraventa de derechos y acciones”, toda vez que el predio y su plena propiedad figuraba a nombre de FELIX CALDERÓN y su esposa, la señora MARIA BARBARA AVILA DE CALDERÓN.

(v) Quienes adquirieron partes de dicho inmueble de mayor extensión, a su vez, realizaron ventas de otras partes o lotes, o de la misma parte adquirida de manos del señor FELIX CALDERÓN, como es el caso de la demandante. Sin embargo, al momento de comprar y desde la fecha de las ventas por parte del señor FELIX CALDERÓN, cada uno de ellos ha ejercido la posesión, pacífica, quieta e ininterrumpida, por un considerable lapso de tiempo, sin que a estos les haya sido perturbada dicha posesión, real y material.

(vi) La demandante ha ejercido dicha posesión como señora y dueña, procurado en mantener al día el pago del respectivo impuesto predial, pago de servicio de agua, luz y demás obligaciones que recaen sobre el bien inmueble, desarrollando igualmente labores agrícolas, construcción de vivienda familiar, hechura de cercas y demás propias del sector.

(vii) La señora LUZ MARINA LEON ROJAS ha ostentado la posesión real y material, quieta, pacífica e ininterrumpida, sumando y/o acumulando la totalidad las posesiones, desde la fecha en que el señor FELIX CALDERON, realizara las ventas parciales mencionadas.

(viii) El Lote de terreno, adquirido por la demandante; se desprende de los siguientes actos jurídicos:

- Contrato de compraventa suscrito con FLAMINIO BUITRAGO MORA, como VENDEDOR, y LUZ MARINA LEÓN ROJAS, como COMPRADORA; realizado el 15 de diciembre de 2012, mediante el cual la demandante adquiere un lote de terreno y la casa en él construida (casa con cimientos, construida en ladrillo, teja de zinc, la que tiene servicios de agua y luz eléctrica), que el vendedor promete en venta "Sobre los derechos y acciones que le corresponden o le puedan corresponder en la sucesión ilíquida e intestada de la causante BARBARA MARÍA AVILA DE CALDERÓN como gananciales matrimoniales, radicados tales derechos y acciones, en un lote de terreno de la jurisdicción del Municipio de Junín , vereda San Roque, denominado CEILAN.

El anterior contrato de compraventa, se basa en el que le antecede, esto es: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, suscrito entre AURA EDILSA CARRILLO DE HERRERA, como VENDEDORA, y FLAMINIO BUITRAGO MORA, como COMPRADOR, suscrito EL 25 de octubre de 2002, autenticado en la misma fecha ante la Notaría 23 del Círculo de Bogotá, por medio del cual el comprador adquiere el mismo lote de terreno y la casa en él construida adquirido por la demandante.

Por otra parte, la demandante adquirió por compra, a través de la E.P. No. 3.072, del 26 de septiembre de 1997, de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá, D.C., al señor MANUEL ALBERTO PRIETO ACOSTA, una franja o lote de terreno que corresponde igualmente al predio de mayor extensión denominado "CEILAN". Dicho acto se encuentra registrado en la anotación No. 63 del F.M.I. aludido. De lo allí adquirido, la demandante, a través de la escritura 633 del 14 de octubre de 2014, de la Notaría Única del Círculo de Gachetá, vendió una parte a favor de LUIS JAIME MÉNDEZ y LUZ MARINA DOMINGUEZ PULIDO, escritura que fuera aclarada a través de la escritura No. 162 de 10 de julio de 2019, de la Notaría Única del Círculo de Junín Cundinamarca.

(ix) Desde finales del año 1989 y finales del año 1990, se inició la posesión de lo que hoy está reunido en una sola franja de terreno, desagregando una parte que fuera vendida en el año 2014. Suma en total la posesión de un aproximado de veintiocho (28) años aproximadamente.

(x) Reunidas las compras de los respectivos lotes o franjas de terreno, en sumatoria presentan una extensión superficiaria de mil doscientos veintitrés metros con setenta y cuatro centímetros (1.223,74 m²), que es la pretensión de la demandante.

(xi) La demandante, desde el momento y fecha de suscripción de las respectivas escrituras públicas y contrato compraventa, entró en posesión real y material del “lote de terreno”, continuando con la posesión que le antecedió por parte de los anteriores poseedores y actuado en la misma manera con ánimo de señora y dueña, permaneciendo en el ejercicio de la posesión de los inmuebles en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso de tiempo de 10; adelantando toda clase de mejoras como: mantenimiento de cierros, hechura, limpieza y explotación agrícola, mantenimiento y mejoras de vivienda, dichas posesiones no han sido interrumpidas ni civil ni naturalmente, y han sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad.

(xii) La demandante manifiesta que el lote de terreno en mención, no se encuentra dentro de las circunstancias de exclusión, toda vez que no recae sobre un bien de uso público, no corresponde a un bien fiscal, bien baldío, bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de uso público.

3. TRÁMITE PROCESAL:

3.1. La demanda fue admitida con auto del 16 de abril de 2021, en el que se dispuso dar el trámite verbal (arts. 367 y ss. CGP) al proceso, conferir traslado de la demanda al extremo pasivo, emplazar a los herederos indeterminados y demás personas indeterminadas, en la forma prevista en el artículo 108 del CGP, instalar la valla, vincular a la Agencia Nacional de Tierras, inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 160- 3822 y reconocer personería adjetiva a la apoderada del demandante.

3.2. El emplazamiento de los primigenios demandados Herederos Indeterminados de FELIX CALDERON y de BARBARA MARIA AVILA DE CALDERON, así como de las demás personas indeterminadas, se surtió mediante la inclusión en el diario de amplia circulación dispuesto para el efecto, lo que dio paso a la integración del litisconsorcio mediante la designación, posesión y notificación del auto admisorio de la demanda al

curador ad-litem designado para el efecto, Dr. EDWIN ALBERTO RODRIGUEZ VELASQUEZ, quien contestó la demanda y formuló oposición a las pretensiones, postulando excepciones de mérito que denominó “FALTA DEL LLEGO DE REQUISITOS LEGALES PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA DE DOMINIO”, sustentada en el caso de que se demuestre que no se cumplen a cabalidad los requisitos legales; “EXCEPCION GENERICA O INNOMINADA”, basada en que, a pesar de no alegarse como tal, resulte probada en el desenvolvimiento del proceso, deberá reconocerse oficiosamente en la sentencia.

3.3. Surtido el traslado de rigor, la parte actora manifiesta que las excepciones de mérito deben ser despachadas negativamente.

3.4. La Inspección judicial se verificó el 16 de febrero de 2023, con acompañamiento de perito, en la que participó el curador ad-litem mencionado. El registro de la diligencia consta en archivos de audio y registro fotográfico. Se verificó el recorrido físico e identificación del predio objeto de la pretensión y se formuló cuestionario al perito.

3.5. Allegado el dictamen pericial y surtido el traslado del mismo a las partes e intervinientes, el apoderado de la parte actora formuló solicitud de aclaración, adición y corrección al informe, procediéndose en tal sentido por parte del perito GILBERT ANDRES URREGO URREA; aclaración a la cual se le dio el traslado respectivo, sin nueva.

3.6. Por auto del 25 de agosto de 2023, se convocó a la audiencia prevista en el art. 392, en concordancia con los arts. 372 y 373, del Código General del Proceso, decretándose las pruebas solicitadas por la parte actora y por el curador ad-litem, llevándose a cabo el 4 de octubre último, en la que se declaró fallida la conciliación, se recaudó interrogatorio de parte a la demandante, se fijó el litigio, se recaudaron los testimonios de ALBA SOFIA GONZALEZ MANCERA, SAMUEL JIMENEZ y HERMOGENES MORA MORENO; se dio paso a la contradicción del dictamen pericial, sin objeción o solicitud adicional de las partes, declarándose precluida la etapa probatoria.

3.7. Retomado el curso de la audiencia, sin ser necesario tomar medidas de saneamiento, la parte actora formuló alegato de conclusión solicitando acceder a sus pretensiones, aduciendo que se cumplieron los requisitos previstos en la norma sustantiva, esto es, no recaen sobre bienes imprescriptibles, la posesión de los demandantes fue pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, y su ejercicio fue superior a los diez años. A su turno, el curador ad-litem designado a los emplazados considera cumplidos los mismos requisitos, sin observar duda para decretar la prescripción a favor de los demandantes.

4. CONSIDERACIONES

4.1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Confluyen en este caso las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal, pues, se encuentran cumplidos los presupuestos procesales necesarios para la decisión de fondo. En efecto, la competencia que de manera privativa fue asignada por virtud de la ubicación del bien objeto de la pretensión (art. 28-7 CGP); la cuantía de las pretensiones que se ubica en el rango de mínima; la inobservancia de vicio alguno del cual pueda derivarse nocividad procesal capaz de anular la actuación; demanda en forma, esto es, con el lleno de los requisitos legales; capacidad para ser parte de la demandante, en su condición de poseedora, y de los demandados indeterminados, quienes concurren al juicio debidamente representados a través de curador ad-litem; capacidad procesal, en tanto la actora ejerce sus derechos a través de apoderado judicial debidamente habilitado; y se cumplieron todas y cada una de las etapas propias del trámite de pertenencia, en las que se garantizó la participación de los demandados emplazados.

4.2. Como quedó reseñado al inicio, la señora LUZ MARINA LEON ROJAS, pretende que se declare que ganó por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la franja de terreno que forma parte del inmueble rural de mayor extensión denominado "CEILÁN", ubicado en jurisdicción del municipio de Junín, cuyos linderos se transcribieron en el libelo, por haberla poseído por más de 20 años, sumada la posesión de sus antecesores, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno.

4.3. 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".

4.4. El precepto anterior 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 éstos derechos recaen, por el tiempo y demás requisitos señalados por la ley.

4.5. En los procesos de pertenencia, la legitimación en la causa por activa se

radica en cabeza del poseedor, del acreedor del poseedor (acción oblicua) o del comunero que excluye a los otros, por poseer la cosa en forma exclusiva desconociendo a los demás (art. 375 C.G.P.).

4.6. Para los eventos de la legitimación en la causa por pasiva, en esta acción 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.

4.7. Como se ejercita la acción de declaración de pertenencia por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, para su prosperidad se requiere el lleno de los siguientes presupuestos:

(i) Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente.

(ii) Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio, posesión material pacífica, pública e ininterrumpida, y

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

4.7.1. En lo que atañe al primer requisito, es pertinente anotar que, por regla general, y de conformidad con lo prescrito en el artículo 2518 del Código Civil, se puede usucapir “el dominio de bienes corporales, raíces o muebles, que estén en el comercio humano”. Empero, desde la vigencia del actual estatuto civil no procede la declaración de pertenencia respecto de los bienes de las entidades de derecho público.

Sobre el tópico, pertinente resulta traer a colación el pronunciamiento vertido por la H. Corte Constitucional en la sentencia T-567 de 2017 (Mag. Ponente Alberto Rojas Ríos), en relación con el marco legal y constitucional aplicable a los bienes baldíos, así:

“[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 LUZ MARINA LEON ROJAS manifiesta en la demanda que desde finales de los años 1989 y 1990, se inició la posesión de lo que hoy está reunido en una sola franja de terreno, desagregando una parte

que fuera vendida en el año 2014, sumando en total la posesión un aproximado de 28 años, presentando una extensión superficiaria de 1.223,74 m².

En el certificado de tradición anexo a la demanda, se observa que la apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 160-2438, correspondiente al inmueble de mayor extensión denominado “CEILAN”, ubicado en la vereda “San Roque”, del municipio de Junín, del cual se pretende usucapir dos franjas de terreno, se produjo el 16-03-1979; en su descripción, por cabida y linderos, se refiere una extensión superficiaria aproximada de 20 hectáreas; en su complementación se refieren compras que comprenden un periodo que abarca desde 1949 hasta 1984, incluyendo la referida en la Anotación 1, que da lugar a la apertura, contenida en la E.P. 526 del 24-10-1971, a través de la cual MARIO CEPEDA HUERTAS adquirió por compra a FELIX CALDERON y BARBARA MARÍA AVILA DE CALDERON.

Adicionalmente, se destaca la Anotación No. 63, del 04-11-1997, E.P. 3072 del 04-11-1997, Notaría 54 de Bogotá, mediante la cual la demandante LUZ MARINA LEON ROJAS, adquiere por compraventa los derechos gananciales en la sucesión de BÁRBARA ÁVILA, a JOSE DEL CARMEN BEJARANO AMAYA; No. 76 de 06-05-2005, basada en el Oficio No. 131 del 08-03-2005 del Juzgado Promiscuo de Familia de Gachetá, se inscribe el Decreto de Posesión Efectiva de la Herencia respecto de los causantes FELIX CALDERON y BARBARA AVILA DE CALDERON, a favor, entre otros, de la demandante LEON ROJAS LUZ MARINA, C.C. 41739029; No. 86, el 27-03-2015, E.P. 633 del 14-10-2014, Notaría Única de Gachetá, mediante la cual la demandante LUZ MARINA LEON ROJAS, vende parte de los derechos y acciones en la sucesión de BÁRBARA ÁVILA, a LUIS JAIME MENDEZ MENDEZ y LUZ MARINA DOMINGUEZ PULIDO, aclarada en la Anotación 97 del 11-07-2019, escritura 162 del 10-07-2019, de la Notaría Única de Junín.

De igual manera, se aportó el Certificado del 16 de septiembre de 2020, expedido por el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Gachetá, conforme al cual, el predio denominado “Ceilán”, ubicado en la vereda “San Roque” del Municipio de Junín, Cundinamarca, tiene asignado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 160-3822; que, de acuerdo a su tradición, la venta registrada en la anotación #1, de MARIO CEPEDA HUERTAS a FELIX CALDERON y BARBARA MARIA AVILA DE CALDERON, según escritura # 256 del 24-10- 1971 de la Notaría de Gachetá, se determina la **“EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales A FAVOR DE LOS SEÑORES FELIX CALDERON y BARBARA MARIA AVILA DE CALDERON”**.

Cabe precisar que como la demanda se presentó en vigencia del Código General del Proceso, es exigible acompañar 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, aclarando que, cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión, como en este caso, deberá acompañarse el certificado que corresponde a este.

La Agencia Nacional de Tierras, entidad a la que se informó acerca de la admisión de la demanda, mediante Oficio de fecha 20 de julio de 2021, suscrito por el Subdirector de Seguridad Jurídica de la entidad, se pronuncia en punto de la condición jurídica del predio a usucapir y determina, con sustento en la información aportada y recolectada, que el inmueble “CEILÁN”, vereda San Roque, municipio Junín, Departamento Cundinamarca, predio rural, en lo que respecta a su naturaleza jurídica, en la E.P. No. 526 del 24/10/1971 de la Notaría de Gachetá, descrita en la anotación 1, se evidencia un acto jurídico de compraventa de Cepeda Huertas Mario, a favor de Calderón Félix y Ávila de Calderón Bárbara María, debidamente registrada por la ORIP el 13/12/1971, con el que se refleja un título jurídico completo puesto que se trata de una compraventa debidamente registrada y calificada con el código 101, lo cual es título y modo para transferir del derecho real de dominio y prueba propiedad privada, toda vez que a partir de la fecha en que se realiza el negocio jurídico, a la entrada en vigencia de la Ley 160 de 1994, han transcurrido más de 20 años, cumpliendo así con el término señalado por las leyes para la prescripción extraordinaria.

Agrega que, teniendo en cuenta lo anterior, el predio “CEILÁN”, matrícula No. 160-3822, observa la transferencia de un derecho real de dominio pleno, lo que indica que se trata de un predio cuya naturaleza jurídica es de propiedad privada.

Ahora bien, como la Ley 160 de 1994, en su artículo 48, señala expresamente que a partir de su vigencia, para acreditar propiedad privada se requiere como prueba:

(i) el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal; o

(ii) los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia

de dicha Ley, en los que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, salvo el caso de terrenos no adjudicables, reservados o que estén destinados a servicio o uso público.

En concordancia con lo anterior, la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras, a través de la Resolución No. 05 del 29 de enero de 2018, precisó una interpretación para la aplicación de dicha norma en los procesos de prescripción adquisitiva del dominio de los que tratan las Leyes 1561 de 2012 y 1564 de 2012, para determinar la naturaleza jurídica de predios rurales; estableció como ruta la identificación del modo y el título que constituyen o transfieren el dominio que sean anteriores al 5 de agosto de 1974.

Para el caso *sub examine*, se demostró, mediante prueba idónea y legal, que a través de la Escritura Pública No. 526 del 24/10/1971 de la Notaría de Gachetá, descrita en la anotación 1, se documenta el acto jurídico de compraventa realizada por Mario Cepeda Huertas, a favor de Félix Calderón y de Bárbara María Ávila de Calderón, el cual fue debidamente registrado por el organismo de registro correspondiente, esto es, la ORIP Gachetá, el 13/12/1971, con el que se refleja la existencia del título jurídico completo idóneo para transferir el derecho real de dominio y acreditar la naturaleza privada del bien, al tenor de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994, ya referida.

4.7.2. Superado, entonces, ese primer requisito, 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; si la posesión material ejercida por los demandantes ha sido pacífica, pública e ininterrumpida; y si dicha posesión ha perdurado por un lapso de tiempo no inferior a diez (10) años, sin reconocer dominio ajeno.

En el curso de la instancia se practicó diligencia de inspección judicial, con acompañamiento de perito, registrada en archivos de audio y fotográfico, de la que se pueden extraer los siguientes aspectos con impacto positivo en la resolución del problema jurídico planteado, así:

Se identificaron en terreno los linderos del predio de menor extensión denominado “PALCHACUAL”, pretendido por la demandante LUZ MARINA

LEON ROJAS, así como los linderos del de mayor extensión “CEILÁN”, verificándolos respecto a los contenidos en las Escrituras Públicas Nos. 287 del 7 de octubre de 1998, dada en la notaría de Junín, compraventa parte derechos gananciales de Félix Calderón a José del Carmen Bejarano Amaya; Escritura No. 180 del 22-06-1989 de la Notaría de Junín, por la cual Félix Calderón vende derechos y acciones a AURA EDILSA CARRILLO; Contrato de Promesa de Compraventa del 25-10-2002, respecto de los derechos y acciones de Aura Edilsa Carrillo a FLAMINIO BUITRAGO MORA; Contrato de Promesa de Compraventa del 15-12-2012, respecto de los derechos y acciones de Flaminio Buitrago Mora a LUZ MARINA LEON ROJAS; Escritura Pública No. 3072 de 26-09-1997, Notaría 54 de Bogotá, compraventa a LUZ MARINA LEON ROJAS; Escritura Pública No. 633 de 14-10-2014, Notaría de Junín, compraventa de parte de los derechos adquiridos por LUZ MARINA LEON ROJAS a LUIS JAIME MENDEZ y LUZ MARINA DOMINGUEZ PULIDO.

En tales títulos escriturarios se identifica el inmueble de mayor extensión y la fracción de terreno que es objeto de las pretensiones de la demandante; se relacionan los linderos particulares de la porción de terreno en posesión de aquella, todo lo cual se recoge en la demanda, en el acápite de pretensiones, en el que se identifica el predio “PALCHACUAL”, se describe su extensión, cabida y linderos, utilizando el sistema de medida métrico decimal, que tiene al metro como unidad básica.

Levantamiento topográfico correspondiente al predio “PALCHACUAL”, pretendido por la demandante LUZ MARINA LEON ROJAS, con extensión superficial de 1.223, 74 m², elaborado por Andrés Urrego, revisado por Francisco Vicaria, Ingeniero Civil, T.P. 252021132811 CND.

Certificado Catastral expedido por el IGAC del predio de mayor extensión “CEILAN”, matrícula 160-3822, municipio Junín, área terreno 8 Ha 7005,00 m², número predial 00-02-00-00-0002-0330-0-00-00-0000, área construida 435.0 m², número predial anterior 00-02-00-00-0002-0330-000; lista de propietarios.

Informe Pericial rendido por el perito GILBERT ANDRÉS URREGO URREA, quien señala que el dictamen está orientado a dictaminar sobre: (i) Identificación, dimensiones, linderos y extensión del predio con folio de matrícula 160-3822; (ii) planos en formato visible del predio objeto del proceso; y (iii) verificar área real en campo para descartar cualquier inconsistencia e

incertidumbre en las medidas reales del terreno.

En relación con el predio objeto de la demanda, señaló:

“- Ubicación del inmueble: El predio de menor extensión objeto de la presente pertenencia se denomina **PACHALCUAL**, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado **CEILAN** con matrícula inmobiliaria **160-3822** e identificado con cédula catastral **25-372-00-02-0000-0002-0330-000000000** ubicado en la vereda San Roque Jurisdicción del Municipio de Junín; un área de pertenencia sobre el nuevo predio así:

PREDIO PACHALCUAL: de **0 Hectáreas 1.215,22 m²** que pretende en la presente pertenencia la señora Luz Marina León está ubicado en la vereda San Roque del municipio de Junín.

ALINDERAMIENTO Predio “PACHALCUAL”, Área del predio: 0 Hectáreas 1.215,22 m²

POR EL NORTE: LINDERO 1: Inicia en el punto P7 con coordenadas E= 4926379,403 m, N= 2091482,786 m, en línea recta sentido suroriente hasta hallar el punto P8 con coordenadas E= 4926411,180 m, N= 2091468,392 m, en una distancia de 34,88 metros colindando con el predio del señor Samuel Jiménez.

POR EL ORIENTE: LINDERO 2: Inicia en el punto P8 con coordenadas E= 4926411,180 m, N= 2091468,392 m, en línea recta sentido suroriente hasta hallar el punto P1 con coordenadas E= 4926411,841 m, N= 2091447,517 m, en una distancia de 20,89 metros colindando con el predio del señor Jaime Ladino bejarano.

POR EL SUR: LINDERO 3: Inicia en el punto P1 con coordenadas E= 4926411,841 m, N= 2091447,517 m, en línea recta sentido occidente hasta hallar el punto P2 con coordenadas E= 4926405,756 m, N= 2091447,702 m, en una distancia de 6,09 metros colindando con la vía al río y la vereda Casaquín. **LINDERO 4:** Inicia en el punto P2 con coordenadas E= 4926405,756 m, N= 2091447,702 m, en línea recta sentido suroccidente hasta hallar el punto P3 con coordenadas E= 4926397,051 m, N= 2091447,728 m, en una distancia de 8,7 metros colindando con la vía al río y la vereda Casaquín. **LINDERO 5:** Inicia en el punto P3 con coordenadas E= 4926397,051 m, N= 2091447,728 m, en línea recta sentido suroccidente hasta hallar el punto P4 con coordenadas E= 4926362,946 m, N= 2091443,574 m, en una distancia de 34,36 metros colindando con la vía al río y la vereda Casaquín.

POR EL OCCIDENTE: LINDERO 6: Inicia en el punto P4 con coordenadas E= 4926362,946 m, N= 2091443,574 m, en línea recta sentido nororiente hasta hallar el punto P5 con coordenadas E= 4926371,254 m, N= 2091462,810 m, en una distancia de 20,95 metros colindando con el predio del señor Jaime Méndez. **LINDERO 7:** Inicia en el punto P5 con coordenadas E= 4926371,254 m, N= 2091462,810 m, en línea recta sentido nororiente hasta hallar el punto P6 con coordenadas E= 4926375,620

m, N= 2091473,949 en una distancia de 11,96 metros colindando con el predio del señor Jaime Méndez. **LINDERO 8:** Inicia en el punto P6 con coordenadas E= 4926375,620 m, N= 2091473,949 en línea recta sentido nororiente hasta hallar el punto P7 con coordenadas E= 4926379,403 m, N= 2091482,786 m, colindando con el predio de las señoras Nubia González, Shirley Solaque y Karen Solaque.”

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 CGP. En la audiencia respectiva, en la que se realizó la sustentación y contradicción del dictamen, el perito ratificó el contenido de su informa y aclaró que su resultado coincide con la información relacionada en la demanda, así como en las escrituras públicas y en los anexos. En cuanto a la contradicción del dictamen, ni el apoderado de la parte actora, ni el curador ad-litem representante del extremo pasivo plantearon alguna inquietud o solicitud.

En conclusión, tanto la descripción, por cabida y linderos, de los predios de mayor extensión y del que se pretende adquirir por prescripción extintiva, coinciden en los títulos escriturarios obrantes como medios de prueba y el resultado del informe pericial, respecto del cual el perito designado se ratificó, ofreciendo explicaciones razonadas para sustentar tal coincidencia, siendo procedente predicar que se trata de los mismos, esto es, el de mayor extensión y las franjas de terreno pretendidas en usucapión, actualizados por su ubicación, alinderación y descripción.

Se colige, entonces, que el presupuesto sustantivo se encuentra acreditado frente a la identidad del predio que se pide, que en ultimas no ha sido objeto de objeción, corrección o tacha por cuenta de las partes o intervinientes.

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

En los términos arriba referidos, conforme lo consagran los artículos 762 y 981 del Código Civil, esto es, que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí misma, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él; y que quien pretende la prescripción deberá probar la posesión por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como los que se refieren al carácter dispositivo de la cosa y su manutención, que sean además ejecutados sin la aquiescencia del que funge como dueño; en el presente caso, los medios de prueba acopiados permiten

establecer lo siguiente:

- Interrogatorio de parte de LUZ MARINA LEON ROJAS, ratificó la forma en la que desde el año 1994 empezó a ejercer la posesión sobre el predio de menor extensión "PACHALCUAL", segregado del de mayor extensión denominado "CEILÁN", teniendo como soporte las escrituras públicas y documentos privados, mediante los cuales adquirió porciones que unidas y segregadas configuran el predio pretendido "PACHALCUAL"; se ratificó en que su posesión se ha expresado en mejoras como: mantenimiento y mejoras de vivienda, hechura, limpieza y explotación agrícola en mínima escala; posesión ejercida sin interrupción, de manera pública, pacífica, tranquila, sin violencia ni clandestinidad.

- TESTIMONIOS DE ALBA SOFIA GONZALEZ MANCERA, SAMUEL JIMENEZ, NELSON ENRIQUE SANCHEZ y HERMOGENES MORA, todos ellos mayores de edad, con grado de escolaridad y sin parentesco con las partes de proceso. Expusieron conocer a la señora LUZ MARINA LEON, por ser vecinos de la vereda "San Roque", del municipio de Junín, así como tener predios en el mismo inmueble de mayor extensión "CEILAN", en el que se ubica el lote en posesión de aquella. Manifestaron distinguir que la posesión ejercida por la demandante ha sido pública, pacífica, sin disputa por parte de alguna persona; dijeron conocer la vivienda construida en el predio en posesión de la demandante, así como haber distinguido al señor FLAMINIO BUITRAGO, esposo de la demandante, quien fue la persona que adquirió el predio aludido, persona que igualmente ejerció posesión sobre el bien, desde antes del año 2000; refieren que, tanto el señor FLAMINIO como la señora LUZ MARINA LEÓN ROJAS, han sembrado café, plátano y otros productos de la región en el terreno; resaltan que, como vecinos y colindantes de la demandante, conocen que ésta no ha tenido ningún problema con los vecinos, que a la vivienda construida en el predio le ha realizado mantenimiento en el servicio público de energía eléctrica realizado por uno de los declarantes.

Los testimonios antes relacionados ofrecen plena credibilidad al Despacho, en razón a que provienen de personas que tienen predios en el mismo inmueble "CEILAN", han tenido trato directo y personal con la demandante y, por tanto, conocimiento directo de la condición en que la señora LUZ MARINA LEON ROJAS ha actuado 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 animadversión o favorecimiento a una parte, siendo claros en la razón de la ciencia de su dicho, como

testigos presenciales de los hechos de posesión que ejerce sobre la franja de terreno de menor extensión denominada “PACHALCUAL”, así como la explotación económica que se ejerce sobre el mismo con el cultivo de café, plátano y otros productos propios de la región.

En este aspecto, cabe mencionar que, aunque no existe tarifa legal, podría cuestionarse que, por el número de testigos, la prueba testimonial es insuficiente. No obstante, la calidad de los testimonios, aunado al respaldo probatorio documental acopiado en el trámite de la instancia, permiten obtener el convencimiento suficiente acerca del ejercicio de la posesión por parte de la demandante. En efecto, por una parte, se cuenta con los títulos escriturarios a través de los cuales se documenta de donde provino dicha posesión, así como el tiempo de su ejercicio, tanto la ejercida por la demandante LUZ MARINA LEON ROJAS, como por sus antecesores; por otra, en el certificado de tradición del inmueble de mayor extensión, en la anotación No. 76, del 06-05-2005, se documenta la inscripción del Decreto de la Posesión Efectiva de la Herencia respecto de los causantes FELIX CALDERON y BARBARA AVILA DE CALDERON, a favor, entre otros, de la demandante en este asunto, decidida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Gachetá. Dicha posesión efectiva de la herencia, prevista en el artículo 757 del Código Civil, habilita al titular como persona legalmente idónea para transferir el dominio del bien a otras o de promover las acciones posesorias fundadas en la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, tal y como acontece en este caso.

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, la cadena de posesiones que han ejercido la demandante y quienes le antecieron en el ejercicio del derecho posesorio, sobre la fracción de terreno del inmueble de mayor extensión, con explotación económica en líneas arriba, eslabones que se soportan, nuevamente, en las escrituras públicas y en la providencia judicial aludida, para deprecar finalmente que el ejercicio de la posesión, de manera pública, regular, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, por parte de LUZ MARINA LEON ROJAS, ha perdurado por un lapso de tiempo superior a diez años, respecto del lote denominado “PACHALCUAL”, que hace parte del inmueble de mayor extensión denominado “CEILÁN”, con matrícula inmobiliaria 160-3822, ubicado en la vereda San Roque, municipio de Junín, y que es objeto de éste trámite, 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 en contrario de dicha afirmación; tiempo cumplido a la

presentación de la demanda; siendo explotado el fundo económicamente, mediante actividades de agricultura, como señor y dueño; y estando caracterizado el predio a usucapir por ser de relieve semiplano, con leve inclinación, conforme da cuenta el dictamen pericial ya analizado.

La falta de oposición efectiva a la demanda por parte de algún titular del derecho de dominio o de alguna otra persona que acreditara tener un mejor derecho sobre la franja de terreno a usucapir, y los conceptos emitidos tanto por la Agencia Nacional de Tierras como por el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Gachetá, permiten sostener que el inmueble de mayor extensión "CEILAN" es de naturaleza jurídica privada y, en consecuencia, tiene la misma naturaleza la porción de terreno objeto de las pretensiones; así mismo, la demostración de la explotación económica, acredita que la demandante ha ejercido posesión pacífica por el lapso requerido legalmente hasta la fecha; siendo entonces válidas sus pretensiones soportadas en la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, las cuales se despacharán favorablemente, **accediéndose íntegramente a las mismas**, declarando la pertenencia del predio determinados e identificado en el informe pericial con mérito probatorio, a favor de la parte actora. 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. 160-3822**; y la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el predio objeto de la declaración de pertenencia, denominados "PACHALCUAL" y, consecuentemente, se dispondrá la **CANCELACION** de la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso.

5. 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 LUZ MARINA LEON ROJAS, identificada con C.C. 41739029, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante explotación económica, la franja de terreno de menor extensión denominada "**PACHALCUAL**", que hace

parte del predio de mayor extensión denominado “CEILÁN”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-3822; franja de terreno que se identifica, conforme se describe en el informe pericial, así:

PREDIO PACHALCUAL: de **0 Hectáreas 1.215,22 m²** que pretende en la presente pertenencia la señora Luz Marina León está ubicado en la vereda San Roque del municipio de Junín.

ALINDERAMIENTO Predio “PACHALCUAL”

POR EL NORTE: LINDERO 1: Inicia en el punto P7 con coordenadas E= 4926379,403 m, N= 2091482,786 m, en línea recta sentido suroriente hasta hallar el punto P8 con coordenadas E= 4926411,180 m, N= 2091468,392 m, en una distancia de 34,88 metros colindando con el predio del señor Samuel Jiménez.

POR EL ORIENTE: LINDERO 2: Inicia en el punto P8 con coordenadas E= 4926411,180 m, N= 2091468,392 m, en línea recta sentido suroriente hasta hallar el punto P1 con coordenadas E= 4926411,841 m, N= 2091447,517 m, en una distancia de 20,89 metros colindando con el predio del señor Jaime Ladino bejarano.

POR EL SUR: LINDERO 3: Inicia en el punto P1 con coordenadas E= 4926411,841 m, N= 2091447,517 m, en línea recta sentido occidente hasta hallar el punto P2 con coordenadas E= 4926405,756 m, N= 2091447,702 m, en una distancia de 6,09 metros colindando con la vía al río y la vereda Casaquín. **LINDERO 4:** Inicia en el punto P2 con coordenadas E= 4926405,756 m, N= 2091447,702 m, en línea recta sentido suroccidente hasta hallar el punto P3 con coordenadas E= 4926397,051 m, N= 2091447,728 m, en una distancia de 8,7 metros colindando con la vía al río y la vereda Casaquín. **LINDERO 5:** Inicia en el punto P3 con coordenadas E= 4926397,051 m, N= 2091447,728 m, en línea recta sentido suroccidente hasta hallar el punto P4 con coordenadas E= 4926362,946 m, N= 2091443,574 m, en una distancia de 34,36 metros colindando con la vía al río y la vereda Casaquín.

POR EL OCCIDENTE: LINDERO 6: Inicia en el punto P4 con coordenadas E= 4926362,946 m, N= 2091443,574 m, en línea recta sentido nororiente hasta hallar el punto P5 con coordenadas E= 4926371,254 m, N= 2091462,810 m, en una distancia de 20,95 metros colindando con el predio del señor Jaime Méndez. **LINDERO 7:** Inicia en el punto P5 con coordenadas E= 4926371,254 m, N= 2091462,810 m, en línea recta sentido nororiente hasta hallar el punto P6 con coordenadas E= 4926375,620 m, N= 2091473,949 en una distancia de 11,96 metros colindando con el predio del señor Jaime Méndez. **LINDERO 8:** Inicia en el punto P6 con coordenadas E= 4926375,620 m, N= 2091473,949 en línea recta sentido nororiente hasta hallar el punto P7 con coordenadas E= 4926379,403 m, N= 2091482,786 m,

colindando con el predio de las señoras Nubia González, Shirley Solaque y Karen Solaque.”

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 160-3822**, y la apertura de nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el predio segregado, el cual se denominará “PACHALCUAL” y la **CANCELACION** de la inscripción de la demanda, por cuenta de este proceso. **OFÍCIESE** lo pertinente.

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

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

QUINTO: Esta decisión se notifica mediante Anotación en Estado.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CUMPLASE.


JOSE IGNACIO GARCÍA AGUDELO

Juez Promiscuo Municipal de Junín, Cundinamarca