



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TIBIRITA, CUNDINAMARCA
Carrera 4 N ° 4-25 Tel. 311 472 6495
Email jrmpaltibirita@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
(RECONVENCIÓN)
RADICACIÓN: N ° 25-807-40-89-001-2020-00016-00
DEMANDANTE: HÉCTOR FABIO RAMIREZ RAMIREZ
DEMANDADO: MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO Y PERSONAS INDETERMINADAS

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Tibirita, Cund. 23 DE JUNIO DE 2023.
En la fecha se notifica la anterior providencia, por anotación en ESTADO ELECTRÓNICO N ° 32, que puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-tibirita/71>

Tibirita, Cund., junio veintidós (22) del año dos mil veintitrés (2023)

I. ASUNTO.

Procede el Despacho a emitir decisión escrita en el asunto, anunciado previamente el sentido del fallo en audiencia oral realizada previamente, y conforme lo dispone el numeral 5° del art. 373 del CGP.

II. PRETENSIONES y FUNDAMENTO FÁCTICOS - DEMANDA PRINCIPAL.

HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ (QEPD) actuando en nombre propio, presentó demanda en ejercicio de la acción de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio en contra de MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO y PERSONAS INDETERMINADAS, para que se le declare como titular del derecho real de dominio sobre una parte (74.08%) del Lote 1, identificado con el folio de matrícula N ° 154-46062 y cédula catastral N ° 00 02 00 03 05 08 000, ubicado en la vereda de Gusvita de este municipio de Tibirita, determinado por los linderos que se relacionan en el escrito de demanda.

Como soporte fáctico de la demanda, señaló el demandante que ostenta la posesión del inmueble desde 26 de junio de 1998 al tenor de la escritura N °126 de la Notaría Única de Manta, por lo cual cumple con un lapso superior a los 10 años, ejerciendo dicha posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, realizando actos de señor y dueño, como el pastoreo de ganado vacuno, limpiándolo y podándolo, al igual que protegiéndolo de los invasores. Al igual que la zona del carreteable, debidamente adecuada por él, donde indicó había movilizó camiones y volquetas con materiales de construcción, al igual que vehículos pequeños de transitado hacia otros lotes de su propiedad.

III. TRÁMITE PROCESAL RELEVANTE.

La demanda fue inadmitida mediante auto de fecha 10 de agosto de 2020, y una vez subsanada, se admitió en providencia del 8 de septiembre siguiente, ordenando tramitarla por el procedimiento verbal, disponiendo la inscripción de la demanda en el folio de matrícula correspondiente, la notificación de la parte demandada en los términos del artículo 291 del C.G del P., el emplazamiento en el Registro Nacional de Personas Emplazadas e instalación de una valla en el predio objeto del proceso de acuerdo a lo previsto en el artículo 375 ibídem y el informe de la existencia del proceso a la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (A.N.T), a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A VÍCTIMAS, al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN

CODAZZI (IGAC) , a fin de que hicieran las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones, como efectivamente se ofició.

Habiendo sido notificada personalmente la demanda MARIA MARINA ROMERO CHAVARRIO, por auto calendado a 12 de febrero de 2021 se tuvo por contestada la demanda en su nombre y permanecer en secretaria hasta la notificación de la totalidad del extremo pasivo, la acción de dominio incoada por vía de reconvencción para su calificación junto con el trámite de las excepciones de mérito formuladas.

A continuación, en decisión de fecha 10 de junio de 2021 se dispuso la interrupción de la actuación a partir del día veintiséis (26) de mayo de dos mil veintiuno (2021), fecha de fallecimiento del DR. HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ, con arreglo a lo previsto en el inciso 2º del numeral 3º del art. 159 del C.G.P., reconociendo como sucesores procesales del litigante fallecido a los señores MARÍA REYES ROA MAHECHA, DOLLY MARICEL RAMÍREZ ROA, MAYERLY ANDREA RAMÍREZ ROA y FABIÁN ALFONSO RAMÍREZ ROA en auto del 22 de junio siguiente.

Reanudada la actuación en proveído adiado a 26 de julio de 2021, se dio continuidad al trámite, y es así como mediante providencias del 24 de agosto y 28 de agosto de 2021, se ordenó la inclusión del contenido de la valla y de la información relacionada con este proceso en el Registro Nacional de Personas Emplazadas y Registro Nacional de Procesos de Pertenencia, respectivamente.

En decisión del 2 de diciembre del año 2021, se designó como curador Ad-Litem a los demandados PERSONAS INDETERMINADAS, al DR. FREDY VILLARREAL GARCIA, quien se notificó personalmente y estando dentro del término procedió a dar contestación a la demanda sin proponer excepciones. Integrado el contradictorio, se inadmitió la demanda reivindicatoria formulada en reconvencción con auto de fecha 18 de marzo de 2022, y en providencia del 2 de mayo siguiente se admitió la misma, teniendo notificado por estado a los demandados en reconvencción, quienes por conducto de apoderada judicial y dentro del término dieron contestación al libelo formulado medios exceptivos de fondo.

Efectuados los traslados de rigor, se convocó audiencia para la práctica de la diligencia de Inspección Judicial de que trata el numeral 9º del artículo 375 del Código General del Proceso y llevarse a cabo las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373 del estatuto procesal en cita, en lo pertinente, la que inició el 22 de noviembre de 2022, y culminó el 6 de junio de 2023, donde las partes presentaron sus alegaciones de instancia, y se anunció el sentido del fallo.

IV. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA PRINCIPAL.

Dentro del término legal a través de apoderado judicial la señora MARÍA MARINA ROMERO CHVARRIO contestó la demanda y para el efecto propuso como excepciones de mérito:

- **INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA PRESCRIBIR:**

Afirma el actor no cuenta con la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por diez (10) años, además no indica los actos posesorios sencillamente porque nunca los ha ejercido.

- **INDETERMINACION DEL PREDIO OBJETO DE USUCAPIÓN.**

Arguye que el demandante incurre en una serie de falencias que hacen imposible determinar el predio objeto de la demanda de pertenencia, puesto que alindera un predio conforme a un plano que adjunta, señalando que el predio a usucapir colinda por los costados ESTE y NORTE con lo que denomina Lote mayor pero no indica el titular de la propiedad, así mismo tampoco las distancias o longitudes que allí aparecen concuerdan con las que figuran en el plano que adjunta con la escritura No 179 de 28 de agosto de 2011 de la Notaría Única de Manta, que contiene la División Material de la cual se desprende el Lote 1, en donde al parecer se ubica el predio que pretende usucapir.

- **IMPROCEDENCIA DE LA PRESCRIPCIÓN RESPECTO DE UNA PRESUNTA SERVIDUMBRE.**

En esencial argumenta que el demandante presenta una franja de terreno de la que indica es un camino carreteable que, aunque no existe y nunca ha existido, pretende adquirir por prescripción cuando sobre una servidumbre inaparente o discontinua como es la servidumbre de tránsito, no puede ganarse por prescripción como lo dispone el artículo 973 del Código Civil.

- **MALA FE.**

Manifiesta se pretende adquirir ilegítimamente parte de un bien inmueble que vendió en el año 2012 mediante escritura pública N° 171 de Chocontá el actor a su representada, que está en su pleno dominio y posesión sobre el cual ha ejercido todos los actos de señora y dueña, y que ha tenido que defender de las perturbaciones e intervenciones arbitrarias del mismo demandante, señalando acudió a proceso de Lesión Enorme que se instauró en su contra, el cual culminó con fallo en firme y adverso a las pretensiones del demandante, y que fue tramitado ante este mismo Despacho. Igualmente, indica su representada, ha debido acudir a la Inspección de Policía del municipio de Tibirita, para obtener el amparo a la posesión frente a los abusos, agresiones y perturbaciones del hoy demandante.

- **ILEGITIMIDAD DEL DEMANDANTE PARA INICIAR LA ACCIÓN DE PERTENENCIA.**

Señala la condición del demandante respecto de la titular de derechos reales sobre el predio objeto de proceso, no es la de poseedor como así lo pretende, por tal razón, no se encuentra legitimado para ejercer la presente acción ya que solo el poseedor está legitimado para ejercer la acción de pertenencia.

A su turno, el Curador Ad Litem de las PERSONAS INDETERMINADAS, al contestar la demanda, indicó que no se opone a las pretensiones y se atiende a lo probado.

V. PRETENSIONES Y FUNDAMENTOS FÁCTICOS DEMANDA DE RECONVENCIÓN – ACCIÓN REIVINDICATORIA.

La demandada en pertenencia MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO, propuso acción reivindicatoria en reconvencción en contra de HECTOR FABIO RAMIREZ RAMIREZ, para que se condene al demandado a REIVINDICAR a su favor una extensión aproximada de 467.685 m² correspondiente a dos franjas del predio denominado Lote # 1 identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No 154-46062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá y Cédula Catastral No 000200030508000,

ubicado en la vereda de Gusvita del municipio de Tibirita, Departamento de Cundinamarca, el cual cuenta con una extensión aproximada de cuatro mil seiscientos veintiocho metros cuadrados (4.628 m²), además que se condene al demandando a restituirle a la demandante el inmueble materia del proceso y al pago de los frutos naturales y civiles del inmueble que se pretende reivindicar.

Sostuvo que mediante escritura pública N° 171 de 14 de marzo de 2012 adquirió por compraventa de su entonces propietario HECTOR FABIO RAMIREZ el predio objeto del proceso, junto con el señor JAVIER DEAZA MORA en común y proindiviso, terreno denominado LOTE 1, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No 154-46062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá y Cédula Catastral No 000200030508000, ubicado en la vereda de Gusvita del municipio de Tibirita, , señalando que se encuentra privada de la posesión de las franjas de terreno descritas por parte del demandando, quien es poseedor de mala fe pues desconoce el loteo que él mismo presentó en la división material contenida en la Escritura Pública No 179 de 28 de agosto de 2011 de la Notaría Única de Manta, Cundinamarca, título antecedente de la venta, y afirma cercó y usufructúa esa área a sabiendas de que le corresponde, por habérselas vendido.

VI. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN – ACCIÓN REIVINDICATORIA.

Los sucesores procesales del Se opuso a las pretensiones de la demanda, y propuso como excepciones de mérito las siguientes:

- **LA NO CONCURRENCIA DE LOS PRESUPUESTOS LEGALES PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ENTRE COMUNEROS.**

Sustenta que la demandante en reconvencción es propietaria de cuota parte que aún no se encuentra dividida materialmente, por lo tanto, no está singularizada para ordenar reivindicación, lo cual impide la prosperidad de la acción reivindicatoria.

- **NO SER LA DEMANDADA PROPIETARIA DEL 50% DEL LOTE 1.**

En su fundamentación destaca que, fue celebrada verbalmente, atendiendo la buena fe de las partes, una PERMUTA cuya formalización quedó pendiente, lo cual no significa en su sentir que dicho ese negocio no exista, y que afirma fue celebrado entre MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO y HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ, en la que la primera le entregaba al segundo un área de terreno de extensión aproximada de 120 metros cuadrados, franja ubicada contra la carretera principal, y a cambio el segundo le entregaba otra franja de terreno de su propiedad, en área igual, colindante por el pie de la finca de la señora ROMERO, por lo que efectivamente ambas fracciones de terreno objeto de la permuta fueron entregados a cada una de las partes el ingeniero JAVIER DEAZA procedió a emprender las obras para la construcción de la vía carretable que se reclama en pertenencia, adjuntando declaración extrajudicial realizada por el citado autenticada ante notario.

Precisa que a la señora MARIA MARINA ROMERO CHAVARRIO no se le hizo venta del 50% del lote 1, como lo pretende hacer ver, sino de un porcentaje menor, en el cual quedó dividido el lote 1, luego de trazar el carretable que desde la vía principal conduce a los lotes 2, 3 y 4 de propiedad de HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ, siendo en realidad sobre esa franja de terreno que se hizo la negociación, cuya extensión es de

1.082,40 mts², sobre un área real del lote 1 de 3.574,31 mts², es decir que el porcentaje vendido a la señora MARIA MARINA ROMERO CHAVARRIO fue el 30,28%.

VII. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

7.2. PRESUPUESTOS PROCESALES.

No se observa causal de nulidad alguna que invalide lo actuado o conduzca a sentencia inhibitoria y se encuentran cumplidos los presupuestos procesales de demanda en forma (Art. 82 y ss. C.G.P.); competencia de este Despacho (lugar de ubicación de la bien materia del proceso, naturaleza del asunto) y capacidad legal y procesal de los demandantes.

7.3 PROBLEMA JURÍDICO.

El problema jurídico a resolver en el presente asunto corresponderá al siguiente: ¿Cumple el demandante con los requisitos legales para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio sobre una parte (74.08%) del Lote 1, identificado con F. M. I. N° 154-46062 y cédula catastral N° 00 02 00 03 05 08 000 ubicado en la vereda de Gusvita de este municipio de Tibirita, en la forma indicada en la demanda y que es objeto de este proceso? en caso negativo ¿Se debe acceder a las pretensiones reivindicatorias solicitadas por la demandante en reconvención en la forma establecida en el libelo?

7.4 TESIS DEL DESPACHO

El Despacho advierte que en la presente acción se deben negar las pretensiones de la acción de pertenencia (acción principal) y parcialmente las pretensiones de la acción reivindicatoria (reconvención) para los demandantes por lo siguiente:

7.5 MARCO LEGAL Y CONCEPTUAL.

• ESTUDIO DE PRETENSIONES DE LA ACCIÓN PRINCIPAL

El objeto de la declaración de pertenencia es que se reconozca a favor de una o varias personas el derecho de dominio que han adquirido sobre un bien determinado con base en la prescripción adquisitiva o usucapión. La declaración de pertenencia permite obtener un título supletorio de dominio, por cuanto el reconocimiento que se efectúa mediante la sentencia, habilita al beneficiario para ejercer todos los derechos que conlleva la calidad de titular del dominio.

Conforme al artículo 375 del Código General del Proceso, la declaración de pertenencia de bienes privados podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

El artículo 673 del Código Civil, señala los modos de adquirir el dominio, y dentro de ellos se encuentra la PRESCRIPCIÓN, la misma es definida por el artículo 2512 del C.C. como:

“un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurrido los demás requisitos legales”.

A su vez, la misma codificación ha señalado que existen dos vías para reclamarla, ya sea alegando el derecho como acción o como excepción y a su vez puede presentarse en las modalidades: adquisitiva la cual será ordinaria o extraordinaria y la extintiva. Para el caso que nos ocupa los demandantes han hecho uso de la adquisitiva extraordinaria y bajo esos supuestos sobre ella se edificará la presente determinación.

La prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, tiene su radio de acción en la adquisición de los derechos reales ajenos, especialmente el de la propiedad, fundada en la posesión prolongada, que con las condiciones legales y durante un periodo de tiempo determinado, ejercida en todo caso por persona distinta a sus titulares sobre la cosa en que tales derechos recaen. (Art. 2518 C.C.)

La prescripción adquisitiva extraordinaria, es aquella que se apoya simplemente en la posesión material e ininterrumpida de un bien por espacio de 10 años, modo de adquirir este último en el que, por consiguiente, no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe. No obstante, la existencia de un título de mera tenencia hará presumir la mala fe y no dará lugar a ésta, a menos de que quien se pretenda dueño no pueda probar que en los últimos 10 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción y él que la alegue pruebe que lo fue sin clandestinidad, ni interrupción, ni violencia por el mismo término. (Art. 2531 y 2532 C.C. modificados por la ley 791 de 2002).

Ahora bien, en particular en lo atinente al término que debe acreditar para su configuración, debido al tránsito de legislación sobre el particular, se impone remitirnos al artículo 41 de la Ley 153 de 1887, que señala *“la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”*.

En definitiva, la usucapión es una adquisición de la propiedad que se lleva a cabo mediante la posesión del bien cuya pertenencia se reclama, continuada de modo visible y sin interrupción por el tiempo que requiere la ley, entendida dicha posesión, como aquella que es el reflejo inequívoco de un periodo efectivo sobre una cosa determinada, puesto de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponde al ejercicio del derecho de propiedad, la cual debe reflejarse por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza que demuestran su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el poseedor.

Corolario de lo expuesto, la pretensión declarativa de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio respecto de un bien inmueble prosperará, en la medida en que se compruebe la convergencia de los presupuestos que de antaño la Ley Colombiana enlista de la siguiente forma:

- a)** Que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo.
- b)** Identidad plena del bien objeto de pertenencia.
- c)** Posesión material en el demandante respecto del predio objeto de usucapión.
- d)** Prolongación de la posesión en el tiempo, por el lapso que la ley determine para el caso de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

- e) Que se haya ejercido la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

7.6 DEL CASO OBJETO DEL LITIGIO

En el presente caso, se estudiará la adecuación de los fundamentos fácticos a los requisitos exigidos para adquirir el dominio, por medio del modo de adquisición denominado PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA, conforme lo solicitó la parte actora en su Pretensión Primera.

a) Que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo:

Primeramente, en relación con el presupuesto elemental relacionado a que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción adquisitiva de dominio, es relevante destacar que según lo preceptuado en el artículo 2518 del Código Civil, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Empero, se han impuesto ciertos límites a la prescripción como modo de adquirir el dominio sobre determinados bienes, entre los que se encuentran los bienes baldíos.

Sobre el particular, el artículo 675 del C.C. al referirse a ellos consagra que “son bienes de la Unión todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”, al tiempo que la ley 160 de 1994 en su artículo 65 estipuló:

“La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que se delegue esta facultad. Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa”.

Debe destacarse, que la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014, analizó el asunto de la imprescriptibilidad de los bienes baldíos, que debido a su condición no pueden ser adquiridos a través de prescripción adquisitiva de dominio. Más adelante, dicha Corporación reconoció que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío estableciendo:

“En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable”¹.

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-549 del 11 de octubre de 2016. M.P., Dr. Jorge Iván Palacio Palacio, reiterando lo dicho en sentencia T-488 del 2014.

Ahora bien, con el propósito de establecer la titularidad de los bienes a usucapir y en aras de garantizar protección de terceras personas que pudiesen resultar afectadas con una sentencia que declare la pertenencia, o de los bienes del Estado -en caso de resultar siendo un baldío- el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, impone a los demandantes la obligación de acompañar a la demanda “*un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro*”, el cual además de ser un requisito para admitir la actuación, cobra relevancia al momento en que deba emitirse decisión que ponga fin al proceso, pues es en esta última fase, en la que se analiza a fondo si en efecto la naturaleza del predio pretendido es de aquellos que pueda adquirirse por el modo de prescripción.

En el sub examine, se tiene certeza el predio de mayor extensión denominado Lote 1, identificado con el folio de matrícula N° 154-46062 y cédula catastral N° 00 02 00 03 05 08 000, ubicado en la vereda de Gusvita del municipio de Tibirita, es un bien de dominio privado atendiendo el certificado especial de pertenencia de fecha 7 de febrero de 2020, donde consta la existencia de pleno dominio y/o titularidad de Derecho Real de Dominio a favor de MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO y HÉCTOR FABIO RAMIREZ RAMIREZ, situación que corrobora la Agencia Nacional de tierras mediante oficio N° 20203101064151 del 19 de noviembre del año 2020, por tanto puede afirmarse que se encuentra en el comercio humano, que no se trata de un bien de uso público, que tiene identidad jurídica y es susceptible de ser ganado por prescripción adquisitiva.

b) Identidad plena del bien objeto de pertenencia.

En esta particular exigencia la jurisprudencia ha consagrado que “*solo si el bien pretendido coincide con el identificado y uno y otro con el relacionado en el folio de matrícula inmobiliaria, o al menos se halla contenido en él, total o parcialmente, puede prosperar la pretensión respecto a la parte efectivamente coincidente, siempre y cuando ella se determine fehacientemente*”².

Se pretende en pertenencia un setenta y cuatro punto cero ocho por ciento (74.08%) del Lote 1, identificado con el folio de matrícula N° 154-46062 y cédula catastral N° 00 02 00 03 05 08 000, ubicado en la vereda de Gusvita de Tibirita, cuyos linderos son mencionados por la parte actora dentro del escrito de demanda, sin que se señale documento alguno del cual se desprendan, por cuanto el predio se encuentra dentro de uno de mayor extensión; no obstante, el apoderado actuando en causa propia señalo los linderos del predio objeto de pertenencia así: “*Por el NORTE, un trayecto que va del punto 01 al punto 02, en una distancia de 6 mts, linda con propiedad de MARIA MARINA ROMERO CHAVARRIO; por el ESTE, un primer trayecto que va del punto 02 al punto 09 en una distancia de 41 mts, linda con remanente del Lote 1; Por el NORTE, en un segundo trayecto del punto 09 al punto 06 y una distancia de 33 mts, linda con remanente del Lote 1; Por el ESTE, en un segundo trayecto, del punto 06 al punto 07 y una distancia de 45 mts, linda con propiedad del suscrito demandante (Lote 2); Por el SUR, en una distancia de 48 mts. del punto 07 al punto 08, linda con propiedad del suscrito demandante (Lote 4); Por el SUR-OESTE, del punto 08 al punto 01 en una distancia de 81.40 mts, linda con PEREGRINO MENDOZA y herederos de LUIS RAMIREZ. El área de la parte del Lote 1 (74.08%) objeto de la presente acción prescriptiva es de 3.428 mts²”.*

² Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Bogotá junio 11 de 2008, MP. Juan Manuel Dumez Arias, Radicación 2005-108 de mayo 10 de 2007.

Sobre este presupuesto se formuló por la demandada en pertenencia MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO la excepción de fondo que denominó "INDETERMINACION DEL PREDIO OBJETO DE USUCAPIÓN", destacando como falencias que se alindera un predio conforme a un plano que adjunta, señalando que el predio a usucapir colinda por los costados ESTE y NORTE con lo que denomina Lote mayor pero no indica el titular de la propiedad, así mismo tampoco las distancias o longitudes que allí aparecen concuerdan con las que figuran en el plano que adjunta con la escritura N ° 179 de 28 de agosto de 2011 de la Notaría Única de Manta, que contiene la División Material de la cual se desprende el Lote 1, en donde al parecer se ubica el predio que pretende usucapir.

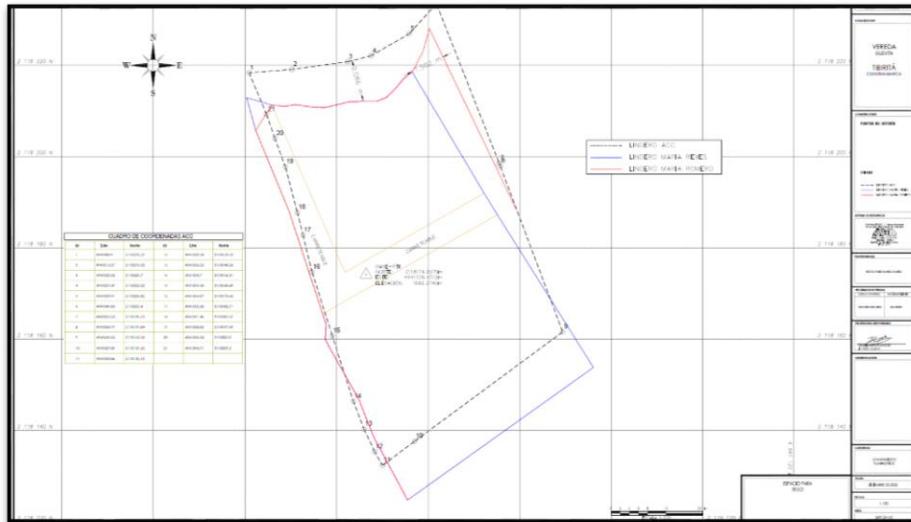
En punto a la identificación de la porción de terreno que es objeto de la Lid, se presentaron en oportunidad sendos dictámenes periciales por cada una de las partes a cargos de los profesionales JOHN ALEXANDER ORDUÑA DIAZ (Ingeniero Topográfico perito del extremo pasivo en pertenencia y activo en reivindicación), y DUMAR SEBASTIÁN ACOSTA SÁNCHEZ (Tecnólogo en Topografía perito del extremo activo en pertenencia y pasivo en reivindicación), quienes acompañaron la diligencia de inspección judicial llevada a cabo el día 29 de noviembre de 2022, donde se efectuó el recorrido del predio tanto de menor y mayor extensión, y en vista de las dudas suscitadas en su práctica se les concedió nuevamente a las partes por haberlo así solicitado de común acuerdo, la oportunidad para presentar una complementación a las experticias allegadas; empero, del examen exhaustivo de dichas pericias junto con lo informado por los peritos en audiencia de fecha 6 de junio de 2023, se arriba a la conclusión de que no está plenamente identificado el bien d mayor extensión, menos aún el pretendido en pertenencia puesto aunque indicó la apoderada judicial de los sucesores procesales que la posesión del actor fue superior al 50 % ello no está determinado plenamente, ni siquiera el dictamen que presentó logró enrostrar el área específica que se dice poseer.

Es claro para el Despacho que entre las partes existen divergencias diferencias frente al alindamiento del Lote N ° 1, como de manera práctica lo ilustra el plano aportado con la complementación rendida por el Topógrafo ACOSTA SÁNCHEZ específicamente en los costados norte, noreste y noroeste, y también lo demuestra los diferentes planos confeccionados por el Ingeniero ORDUÑA DIAZ, cuyas conclusiones plasmó en una tabla de datos.

Tabla 10. Diferencias entre levantamiento y escritura

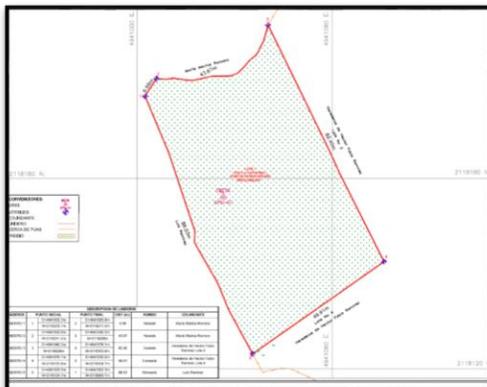
Costado	Distancia real en campo	Distancia según escritura publica	Diferencia entre distancias de campo y escritura	Observaciones
Norte	45.233 m	45.600 m	0.367 m	Falta 0.367 m para completar los 45.6 m, estipulados en la escritura publica
	6.56 m	5 m	1.56	En teoría sobra 1.56 m, pero se deja igual siempre y cuando se corra el vértice No 2 del levantamiento, ya que fue destruido en el mes de mayo del 2022.
Este	82.395 m	77 m	-5.395 m	Le sobran 5.395 m para llegar a los 77 m estipulados en la escritura publica
Occidente	88.029 m	98 m	9.971 m	Faltan 9.971 m para completar los 98 m, estipulados en la escritura publica
Sur	49.914 m	48 m	-1.914 m	Le sobran 1.914 m para llegar a los 48 m estipulados en la escritura publica

Dictamen suscrito por JOHN ALEXANDER ORDUÑA DIAZ – Rótulo 0112 folio 19 del cuaderno digital Principal.

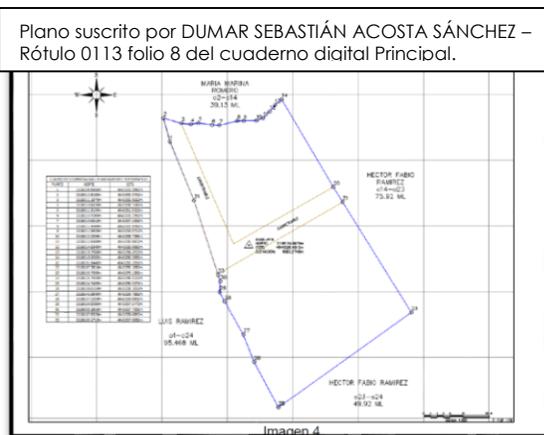


Plano suscrito por DUMAR SEBASTIÁN ACOSTA SÁNCHEZ – Rótulo 0113 folio 17 del cuaderno digital Principal.

Nótese como apenas concuerdan con el lindero general sur donde ambos peritos afirman miden aproximadamente 49.97 y 49.92 metros lineales, pero en todo lo demás varían, variaciones que oscilan de 7 – 3 y 7 metros por el norte, occidente y oriente lineales.



Plano suscrito por JOHN ALEXANDER ORDUÑA DIAZ – Rótulo 0112 folio 22 del cuaderno digital Principal.



Aunado a ello, ambos peritos en audiencia recabaron en señalar al unísono que no coinciden plenamente las áreas verificadas en campo, con las de las escrituras N° 171 del 14 de marzo de 2012 de la Notaría Única de Chocontá y la N° 398 del 1 de marzo de 2017 corrida en la Notaría Dieciocho del Círculo de Bogotá, y las reportadas por la Agencia Catastral; es más, las áreas reportadas del predio de mayor extensión por cada profesional resultan ser diferentes también, se trata de 3.569 metros cuadrados según lo indicó el Perito DUMAR SEBASTIAN ACOSTA SÁNCHEZ y 3.866 metros cuadrados según el perito JOHN ALEXANDER ORDUÑA DIAZ.

Dicho lo anterior, es imperioso para este Juzgado, **resaltar la diferencia en las cabidas del predio de mayor extensión**, toda vez que en la demanda se indica que cuenta con un **área de 4.628 mts²**, distanciándose de los **3.569 y 3.866 mts²** que señalan los auxiliares tanto del dictamen inicial como del realizado en la complementación presentada, **y también la diferencia de extensión entre la franja de terreno pretendida en pertenencia** que según se anunció en el líbello genitor correspondía a **3.428 mts²** y la que, aunque no se menciona de manera expresa en la contestación de la demanda de reconvencción haciendo el cálculo respectivo sería de **2.491,77 mts²**; **dice la contestación** “Una vez trazado el carreteable por el lote 1, dicho lote quedó dividido en dos fracciones, separadas por el carreteable. Una fracción, de menor área, 1.082,40 mts², ubicada en la parte superior, colindando con el predio de la señora MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO y una fracción de mayor tamaño, ubicado de la servidumbre carreteable hacia abajo, con un

área de **1.986,14 mts²**. La vía carreteable que cruza por el lote 1 tiene un área de **505,77 mts²**", siendo el carreteable y el área que se dice es de mayor tamaño la pretendida en usucapión (Cuaderno 02 Reconvencción, rótulo 0012 página 58 numeral 3 °).

Por lo anterior, debe concluir el Despacho que no existe plena identidad de los predios de menor y mayor extensión, toda vez que tanto las áreas como las longitudes referidas en el libelo, en la diligencia de inspección Judicial y en los dictámenes periciales, son diferentes, por tanto, no llevan a este Juzgado a un convencimiento inequívoco.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha indicado

"Para poder afirmar que alguien posee un bien determinado, que tiene la tenencia de él con ánimo de señor y dueño, precisa saber de qué bien se trata; más si resultare, como en el caso de autos, que el bien no puede identificarse, palpase en su contenido, no puede atribuirse, en principio, posesión alguna, porque esta sólo puede predicarse de los entes que se conozcan o se ven, ya que la posesión material, ..., se comprueba con hechos perceptibles por el sentido de la vista y como atributo de algo corporal, delimitado e identificado, perceptible en su realidad externa"³(Resaltado fuera de texto).

En el mismo sentido, en cuanto a la identificación del predio objeto de pertenencia, el Honorable Tribunal Superior de Cundinamarca, dentro de la decisión de fecha 28 de agosto de 2014 señaló:

"Sabido es que la identidad del inmueble que se pretende adquirir mediante proceso de pertenencia, constituye piedra angular sobre la cual se edifica esta acción, pues con base en ella es factible proceder a examinar la existencia de los restantes elementos. En efecto, es este elemento de significativa importancia por cuanto su fin primordial, es determinar la identidad material o física del bien cuya declaración de domino se pretende, de tal manera que no pueda confundirse con otro. Por esta razón, la demanda a través de la cual se plantea el litigio, debe contener su identificación precisa, identificación que tratándose de inmuebles, se logra cumpliendo a cabalidad el requisito formal que establece el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil (Hoy 83 del C.G.P.), esto es, especificándolos "por su ubicación, Metros, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen", y cuando la pretensión recaiga sobre un predio de menor extensión, tal identificación debe comprender tanto el predio de mayor como el de menor extensión, todo lo cual deberá ser demostrado dentro de la respectiva etapa probatoria y de esta manera verificar que ciertamente el bien existe, por cuanto fue identificado dentro del proceso" (Resaltado fuera de texto).

Así las cosas, al no existir claridad sobre el predio objeto del presente asunto y como quiera que para la prosperidad de la acción de pertenencia deben estar acreditados todos sus elementos axiológicos, en vista de la ausencia de uno de ellos, **desde ya se advierte no se accederá a las pretensiones de la demanda principal y por consiguiente declara probada la excepción propuesta en oposición denominada indeterminación del predio objeto de usucapión**. Con todo, se harán unas breves acotaciones a los demás elementos estructurales de la acción prescriptiva de dominio.

b) Posesión material en el demandante respecto del predio objeto de usucapión, que la misma se prolongue por el término exigido en la

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, Rad. Exp. 5311. 4 de abril de 2000.

ley: y que se haya ejercido de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Nuestra legislación civil ha definido la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño (Art. 762 C.C), lo que se traduce que para que tal situación de hecho se configure deben acreditarse dos elementos, el corpus o la tenencia material y el animus de señor y dueño, elemento interno que se refleja en la intención o deseo de poseer la cosa como dueño⁴. Sobre tales presupuestos ha indicado la Corte Suprema de Justicia:

"(...) siendo necesarios el animus y el corpus para su configuración. El primero, por escapar a la percepción directa de las demás personas debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente durante el tiempo consagrado legalmente, lo que constituye el segundo elemento.

La conjunción de los citados componentes denota la intención de hacerse dueño, siempre que no aparezcan circunstancias que la desvirtúen, por lo que el promotor deberá acreditarlos para el buen suceso de su pretensión. (...)"⁵

El numeral 3° del artículo 375 del Código General del Proceso, determina que el propietario en común y pro indiviso cuenta con legitimación en la causa por pasiva para solicitar la declaración de pertenencia de las demás alicatas que integran el dominio del inmueble, aunque precisa que solamente para ese propósito únicamente puede valerse de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Para tal efecto debe comprobar la posesión material del bien, condicionada a que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad. Respecto de la posesión en la comunidad la Corte Suprema de Justicia considera que:

*"La comunidad también puede tener manifestación cabal en el hecho de la posesión, dando lugar al fenómeno de la coposesión, caso en el cual lo natural es que la posesión se ejerza bien por todos los comuneros, o por un administrador en nombre de todos, pero en todo caso, de modo compartido y no exclusivo, por estar frente a una "posesión de comunero". Desde luego, como con claridad lo ha advertido la jurisprudencia, que tratándose de la Posesión de comunero su utilidad es "pro indiviso", es decir, para la misma comunidad, porque **para admitir la mutación de una Posesión de comunero por la de "poseedor exclusivo", es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad"**⁶.*

En este tópico, se alega como excepción la ilegitimidad del demandante para iniciar la acción de pertenencia, sin que le asista razón a la demandada pues como fue visto el mismo Legislador en el numeral 3° del art. 375 del C.G.P., habilita al comunero para alegar prescripción de allí que deba denegarse.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia de 28 de mayo de 2015. M.P. JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ Rad. 11001-31-03-037-2006-00335-01 – SC6652-2015.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC973 del 23 de marzo de 2021, M. P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, 29 de octubre de 2001 -exp.5800-, reiterada en el fallo de 15 de abril de 2009 -exp.1997 02885 01, entre otros.

El término de prescripción adquisitiva de dominio está regulado en el artículo 2532 del Código Civil y originalmente era de treinta años, que corren en contra de cualquier persona y no se suspende en favor de las personas referidas en el artículo 2530 de dicho estatuto. Empero, la duración de dicho intervalo ha sido modificado en dos oportunidades, la primera por el artículo 1 ° de la ley 50 de 1936 que lo redujo a veinte años y, la segunda por el artículo 6 de la ley 791 de 2002 que entró a regir desde el 27 de diciembre de 2002, lo limitó a diez años; no obstante, lo anterior, el poseedor tiene la carga de acreditar que ha poseído íntegramente bajo el imperio de una misma ley, pues no puede utilizar tiempos transcurridos antes de que la legislación elegida hubiere entrado en vigencia. En este punto, el artículo 41 de la ley 153 de 1887 establece “La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”.

De lo anterior acuerdo a los anteriores referentes normativos, en este asunto el demandante manifestó que es poseedor de la alícuota correspondiente al setenta y cuatro punto cero ocho por ciento (74.08%) del Lote 1 **a partir del inmueble el 26 de junio de 1998 al tenor de la escritura N °126 de la Notaría Única de Manta**, hecho que revisado el mentado instrumento debe advertirse no se compadece con la realidad, pues se tiene que en dicho título se hizo constar la celebración de la compraventa entre el señor TOMAS MONTENEGRO CARRANZA y el actor, HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ (QEPD), del derecho real de dominio sobre la totalidad de un Lote de Terreno denominado “El Recuerdo el Puente” situado en la vereda Gusvita de esta localidad, de allí que desde luego como propietario pleno y único del bien, el actor ejercía posesión pero no apta para adquirirlo por prescripción pues él mismo lo detentaba como dueño, lo que por demás sería redundante.

Ahora bien, según lo expuesto en el **hecho octavo** de la demanda que **optó por acogerse al término de prescripción de veinte años contemplado en el artículo 1° de la ley 50 de 1936, pues tal era la norma vigente para la fecha en que supuestamente iniciaron sus actos de señorío sobre la alícuota que pretende usucapir**, sin expresamente hubiera manifestado, pudiendo hacerlo acogerse a los diez años al tenor literal del artículo 41 de la Ley 153 de 1887, y al no haberse completado la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley al tiempo de la promulgación de la que lo modificó, **entonces el término para prescribir culminaba el 26 de junio de 2018**; sin embargo, en el interregno (1998 a 2018) tal como se narra en el escrito genitor y se analiza del folio de matrícula inmobiliaria N ° 154-46062 ocurrieron varios sucesos:

1 ° En primer lugar, de la anotación 1 junto con la escritura N ° 179 del 28 de agosto de 2011 de la Notaría de Chocontá, se tiene que el demandante formalizó la división material del predio matriz “El Recuerdo el Puente” denominado “El Lote” en dicho documento con F. M. I. N ° 154 – 31858 en cuatro predios, llamados en ese acto Lote N ° 1, 2, 3 y 4, **siendo el Lote N ° 1 vendido por parte de HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ (QEPD) a MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO y JAVIER DEAZA MORA por escritura 171 del 14 de marzo de 2012, en común y proindiviso (anotación N ° 2 F. M. I. N ° 154-46062)**, acto con el cual estando transcurriendo el término para prescripción, específicamente a los 14 años , es el mismo actor quien vende en común y proindiviso a la demandada en pertenencia el lote N ° 1, reconociendo con ello dominio ajeno en su nombre, con lo cual el cómputo

de 20 años no alcanzó a culminar y se reconoció como dueña a la señora MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO.

2° Razonamiento semejante sobrevendría, si el demandante hubiere invocado el término de prescripción de diez años contemplado en el artículo 6 de la ley 791 de 2002, pues **ante la falta de alegación y demostración de un supuesto de hecho con la entidad de mutar la calidad de titular de un derecho proindiviso en la de poseedor exclusivo de un inmueble**, deviene imposible verificar si transcurrió — para el caso concreto — el plazo establecido para consolidar la prescripción extraordinaria como pasa a exponerse.

3° Frente a la **venta de los derechos correspondientes al 50% del señor JAVIER DEAZA MORA, operó la resciliación mediante escritura N° 0398 del 1 de marzo de 2017 de la Notaría 18 de Bogotá D. C.** (anotación N° 6 F. M. I. N° 154-46062), con lo cual se convirtieron en comuneros el actor **HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ y la demandada MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO**, tampoco sería de recibo tener como a la data de suscripción de la escritura como fecha de inicio de la posesión exclusiva respecto del derecho de cuota pretendida, máxime cuando el acto jurídico que se consolidó ese día junto con la venta antecedente sirven como título de la comunidad que aquí se pretende desconocer y menos aún se completaría el término prescriptivo siendo la demanda presentada en el año 2020.

Pese a ello, el Despacho ahondó en el material probatorio recaudado para determinar el momento en que el comunero intervirtió el título de dominio para transformarse en poseedor de todo el bien inmueble, pero no se encontraron probanzas que dieran cuenta de la referida circunstancia.

Quedo acreditado eso sí, que existe una comunidad e indivisión entre la demandada en pertenencia y demandante en reconvencción MARIA MARINA ROMERO CHAVARRIO y quien incoará como demandante esta acción HECTOR FABIO RAMIREZ RAMIREZ, siendo dueños de un todo que no se ha dividido aún; empero la posesión que se exige del comunero apta para prescribir debe ser exclusiva y excluyente lo que no acontece en el caso de marras. De los interrogatorios de parte de los sucesores procesales que fueron recepcionados MARIA REYES ROA MAHECHA, MAYERLI ANDREA RAMIREZ ROA, DOLLY MARICEL RAMIREZ ROA y FABIAN ALONSO RAMIREZ ROA, no se acreditaron de manera nítida cuales fueron los actos de señor y dueño de la posesión que hoy se reclama y que detentaba al parecer el actor, todos reconocen que tanto la demandada como el demandante detentan el bien como condueños, quedando claro para el Despacho que la posesión ha sido compartida, como es apenas obvio en una comunidad donde tanto uno como otro copropietario han desplegado actos de posesión como condueños, y pese a que en algunas ocasiones, los interrogados refirieron que el predio a usucapir se dedicaba al pastoreo de ganado, primeramente, en la inspección judicial que practicara el Despacho, no se advirtió rezago alguno de pastoreo de animales ni explotación económica.

Adicionalmente, del único testimonio con que contó la parte actora del señor WILMER ANDRÉS LESMES GAMBOA, y aunque manifestó que el demandante ha explotado económicamente el inmueble merced a la celebración de sucesivos contratos de arrendamiento en desde hace 6 años, que como es sabido es un acto que unido a condiciones de exclusividad en la percepción de frutos puede dar lugar a la interversión del título, lo cierto es que hay orfandad probatoria respecto de las circunstancias en que esos negocios fueron ajustados, ya que nada se dijo

del número de contratos celebrados, la identidad de los arrendatarios, la duración de cada una de las detenciones, los elementos esenciales del contrato, etc., ello sin contar que en otro extracto de la declaración afirmó que hace 5 años no había podido pastorear ganado por los pleitos que tuvieron las partes, en palabras textuales. Es más, al indagarle el Despacho específicamente sobre el tópico, dijo no saber si se explotaba el predio económicamente, cambio su versión al ser interrogado por la apoderada donde mencionó el pastoreo de ganado, de allí que su declaración no ofrece claridad y veracidad máxime contrastando, con los peritos quienes al unísono manifestaron que no observaron explotación económica en sus interrogatorios.

De otra parte, de la documental aportada quedo probado que el bien ha estado en continuas disputas una lesión enorme hacia el año 2016 en este mismo Juzgado, querellas sucesivas entre las partes, siendo querellantes y querellados a la vez, en el año 2017 y año 2020 ante la Inspección de Policía y Alcaldía municipal de Tibirita, en primera y segunda instancia., reiterándose de todo lo antes expuesto se concluye no se reúnen los presupuestos axiológicos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y así habrá de declararse, junto con la prosperidad de la excepción de mérito formulada como inexistencia de los requisitos legales para prescribir.

- **ESTUDIO DE PRETENSIONES DE LA ACCIÓN FORMULADA EN RECONVENCIÓN.**

La acción reivindicatoria se encuentra enmarcada dentro del Libro Segundo, Título XII; el objeto de esta acción se halla previsto en el artículo 946 del Código Civil, cuando estipula que es aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituir.

El art. 946 del C. Civil consagra esta acción a los propietarios de una cosa singular de la cual no está en posesión. Se otorga también esta pretensión a quien se crea ser poseedores, antes de perder la posesión se hallaba en el caso de poder ganar la cosa por prescripción, es decir, en algunos casos se concede a quien no es dueño (art. 951 *ejusdem*) y se conoce con el nombre de publiciana. **Así mismo puede reivindicarse una cuota determinada proindiviso de una cosa singular (art. 949 *ibídem*).** La pretensión se debe dirigir contra el actual poseedor de la cosa (art. 952 del C. C.).

En todo caso, para que la acción reivindicatoria tenga éxito se deben acreditar sus presupuestos axiológicos, reconocidos por la doctrina y la jurisprudencia así:

- a) Derecho de dominio en el demandante.
- b) Posesión del bien material del reivindicatorio por el demandado.
- c) Una cosa singular o cuota de ella que se va a reivindicar.

7.7 DEL CASO OBJETO DEL LITIGIO

En desarrollo de la norma en cita, es menester que se estructuren a cabalidad estos requisitos para así triunfar la acción en comento, para ello, el Despacho procederá a estudiar si se estructuran los elementos de la acción reivindicatoria de la siguiente manera:

- a) **Derecho de dominio en cabeza del demandante.**

La demandante en reconvencción MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO solicita en la pretensión primera del libelo, se condene al demandado a REIVINDICAR a su favor una extensión aproximada de 467.68 mts² correspondiente a dos franjas del predio denominado Lote N ° 1 identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N ° 154 - 46062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá y Cédula Catastral No 000200030508000, ubicado en la vereda de Gusvita del municipio de Tibirita, Departamento de Cundinamarca.

Así las cosas, concluye este Despacho, sin lugar a equívocos, que la acción interpuesta por la parte actora corresponde a la acción reivindicatoria de dominio contenida en el artículo 946 del C. Civil.

Debe entonces demostrarse la calidad de titular del derecho real de dominio sobre los bienes a reivindicar, con el fin de acreditar el cumplimiento del principal elemento de la acción reivindicatoria.

Revisado el folio de matrícula inmobiliaria del predio de Litis, y el certificado especial de pertenencia se encuentra anotación N ° 2 el registro de una compraventa en común y proindiviso por parte de HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ (QEPD) a MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO y JAVIER DEAZA MORA por escritura 171 del 14 de marzo de 2012 de la Notaría Única de Chocontá, con lo cual se avizora prima facie, que la demandante en reconvencción junto con el demandante en la acción principal HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ, son los que ostentan el derecho real de dominio y quienes se encuentran en una comunidad proindiviso. Por lo anterior, se encuentra acreditado el punto en estudio.

b) Posesión del bien material del reivindicatorio por el demandado.

Manifiesta la demandante que se encuentra privada de la posesión material, de las franjas de terreno descritas y alinderadas en la primera pretensión del libelo, habida cuenta que el señor HÉCTOR FABIO RAMIREZ RAMIREZ, cercó y usufructúa esta área a sabiendas de que le corresponde a la actora por habérselas vendido directamente en Escritura Pública N ° 171 de 14 de marzo de 2012 de la Notaría Única de Chocontá, hecho que a su turno fue negado en la contestación, donde se afirmó que el señor HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ ejerció la posesión del predio pretendido por la señora MARIA MARINA ROMERO CHAVARRIO en forma quieta, pacífica, pública e ininterrumpida y de buena fe desde el 28 de junio de 1998, teniendo en cuenta que tal porción de terreno no fue objeto de venta en la escritura pública N ° 171, adicionalmente que alega como excepción no ser la demandada propietaria del 50 % del lote 1.

Frente a lo expuesto, primeramente, constata el Despacho que contrario a lo referido, si es la demandante en reconvencción propietaria de un derecho de cuota equivalente al 50 % del predio objeto de la Lid, y aunque en sustento de la excepción se habla de una supuesta permuta lo cierto es que del cuerpo de la escritura pública queda zanjado de manera fehaciente que el querer de las partes fue una venta y así lo plasmaron, venta que por demás se hizo en común y proindiviso, tal como se acredita con prueba documental aportada, y como lo prueban las querellas policivas sucesivas entre las partes, siendo querellantes y querellados a la vez, en el año 2017 y año 2020 ante la Inspección de Policía y Alcaldía municipal de Tibirita, en primera y segunda instancia., en el caso en concreto se despojó a la comunera de su posesión, al menos de lo que en derecho le corresponde de un 50 % sin que sea determinado físicamente

dada la comunidad que existe entre demandante y demandado, derecho de cuota que debe ser restituido de colmarse el siguiente requisito que se pasa a estudiar.

c) Una cosa singular o cuota de ella que se va a reivindicar.

Uno de los presupuestos de la *actio reivindicatio* consiste en que se trate de cosa singular o de una cuota proindiviso de ella, razón por la que el impulsor debe identificar y determinar lo reclamado, so pena de que su pretensión fracase por ausencia de ese elemento cardinal.

Como lo ha reconocido la Corte Suprema de Justicia, el comunero puede reivindicar todo el bien y para la comunidad de la que él hace parte al amparo del artículo 946 del C. C., o solo su cuota cuando aquel o esta se halle en poder de un extraño o de un copartícipe, podrá accionar para sí, y con base en el artículo 949 ejusdem.

*“Como se sabe la comunidad, en tanto es reconocida como un derecho real -derecho de propiedad sui generis-, nace a la vida jurídica a través de un modo. También su defensa es asegurada a través de las herramientas naturales de los derechos reales -como la acción reivindicatoria-. Empero, dado su carácter especial o sui generis, **la reivindicación de la copropiedad impone cualquiera de estas alternativas:** (i) que el comunero desposeído en nombre propio interpele a sus pares la reivindicación exclusiva de su cuota parte **(ii) que el comunero desposeído, en su calidad de condueño, actúe en nombre de la comunidad de la que forma parte, para recuperar la totalidad de la cosa** (iii.) que todos los comuneros ejerzan la acción buscando esa restitución global, integrando un litisconsorcio facultativo”*⁷.

En Reciente pronunciamiento sentencia SC1963-2022 de fecha 29 de julio de 2022, M. P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE dijo la Corte:

*“Es paladino, entonces, que aunque el artículo 949 ejusdem **permite reivindicar una cuota indivisa de cosa singular, no significa que el condómino pueda ampararse en esa norma para recuperar una franja o porción específica del bien común, ni tampoco algo diferente a lo que en abstracto representa su alícuota, toda vez que ello implicaría echar por tierra las reglas de la comunidad, puntualmente porque en ella el derecho de cada consocio debe verse desde el punto de vista cualitativo, que no cuantitativo, tanto así que si este triunfa en vindicación proindiviso, el juez de su causa nada le entregará en concreto del objeto común, sino que circunscribirá su decisión a prevenir a los otros condueños para que le respeten su derecho dentro del bien que conforma el cuasicontrato**”*.

En el sub júdece, se accederá parcialmente a las pretensiones, negándose la excepción de no concurrencia de los presupuestos legales para la prosperidad de la acción reivindicatoria entre comuneros alegada, pues contrario a lo señalado por la demandada en reconvención, la actora es propietaria de cuota parte que, si bien aún no se encuentra dividida materialmente, ello no quita no esté singularizada para ordenar reivindicación, máxime que como fue visto la jurisprudencia permite reivindicar una alícuota de una cosa singular.

Empero, tampoco en la forma como lo pretende la demandante en reivindicación, pues al tratarse de un bien en común y proindiviso, ello no significa que se pueda recobrar un porcentaje discriminado o específico como se pidió indicando que corresponde a 467.68 mts², sin que tal porción

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC4746-2021 del 25 de octubre de 2021. M. P. FRANCISCO TERNERA BARRIOS.

sea equivalente al derecho de cuota que sobre él tiene constituido, ya que ello riñe con la lógica de la comunidad, entendida como una figura jurídica en que la parte de cada consocio conforma el condominio que pertenece a todos los codueños, situación que impide diferenciar o establecer, en concreto, la porción que cada uno tiene, bajo lo establecido en el artículo 281 del Código General del Proceso, donde se indica “si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último”.

Entonces, el juez de esta causa nada le entregará en concreto del objeto común a la demandante en reivindicación, sino que circunscribirá su decisión a prevenir a los otros condueños para que se respeten entre si sus derechos dentro del bien que conforma el cuasicontrato, sin entregar en específico una sección de terreno, sin necesidad de precisar el lugar exacto que ocupa en el lote común solamente la cuota del CINCUENTA POR CIENTO (50 %) de la que es propietaria, dejando en claro que en la diligencia fue inspeccionado el predio LOTE N° 1 con F. M. I. N° 154 – 46062 y se concluye que este corresponde al solicitando en reivindicación y dentro del cual se encuentra la cuota parte de la reivindicante, sin que se confunda con otro, aun cuando subsisten divergencias con el alinderamiento consignado en los títulos escriturarios y el de la Agencia Catastral como se explicó en precedencia.

8. COSTAS

Por las resultas del proceso, se condenará en costas al demandante HECTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ, fijando como agencias en derecho la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$347.000), de conformidad con el numeral 4° del literal c) del artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, resaltando que la suma anterior corresponde al 15 % de la cuantía de este asunto para el año 2020.

En igual forma se condenará en costas teniendo en cuenta la prosperidad parcial de la demanda reivindicatoria a la demandante en reconvencción MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO, de acuerdo con el numeral 5° del art. 365 del C.G.P., fijando como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y MIL PESOS M/CTE (\$231.000), de conformidad con el numeral 4° del literal c) del artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, resaltando que la suma anterior corresponde al 5 % de la cuantía de este asunto para el año 2020.

Por lo expuesto en precedencia, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TIBIRITA - CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. – DENEGAR las pretensiones de la demanda principal, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO. - DECLARAR PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO propuestas por la demandada en la acción principal denominada **INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA PRESCRIBIR e INDETERMINACION DEL PREDIO OBJETO DE USUCAPIÓN**, por lo señalado en precedencia.

TERCERO. - DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES propuesta por los demandados en la acción reivindicatoria denominadas **LA NO CONCURRENCIA DE LOS PRESUPUESTOS LEGALES PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA ENTRE COMUNEROS y NO SER LA DEMANDADA PROPIETARIA DEL 50% DEL LOTE 1**, por lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO. – ACCEDER PARCIALMENTE a las pretensiones de la demanda reivindicatoria formulada en reconvención.

QUINTO. - DECLARAR que **MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO** identificada con C. C. N ° 21.101.592, es titular de un derecho de cuota equivalente al **CINCUENTA POR CIENTO (50 %)** que se encuentra representado en el inmueble denominado "LOTE N ° 1", identificado con el folio de matrícula N ° 154 - 46062 y cédula catastral N ° 00 02 00 03 05 08 000, ubicado en la vereda de Gusvita de este municipio de Tibirita.

SEXTO. - PREVENIR a los herederos del demandante principal **HÉCTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ**, para que como condueños se respeten entre si sus derechos dentro del bien denominado "LOTE N ° 1", identificado con el folio de matrícula N ° 154 - 46062 y cédula catastral N ° 00 02 00 03 05 08 000, ubicado en la vereda de Gusvita de este municipio de Tibirita.

SÉPTIMO. - ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en el F. M. I. N ° 154 - 46062. Líbrese el oficio correspondiente.

OCTAVO. - CONDENAR en costas al demandante principal **HECTOR FABIO RAMÍREZ RAMÍREZ**, fijando como agencias en derecho la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$347.000)**. **Liquidense por Secretaría.**

NOVENO. - CONDENAR a la demandante en reconvención **MARÍA MARINA ROMERO CHAVARRIO**, de acuerdo con el numeral 5 ° del art. 365 del C.G.P., fijando como agencias en derecho la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y MIL PESOS M/CTE (\$231.000)**. **Liquidense por Secretaría.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JORGE ALBERTO ANGEE ROA
Juez

Firmado Por:
Jorge Alberto Angee Roa
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Tibirita - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e941603e991504e9becb600825538b6130d536f898aea4e5cd382ffd1620feea**

Documento generado en 22/06/2023 07:32:35 PM

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