

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO**

**“PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE LA NACIÓN”
Ley 1128 de 2007**

SALA ÚNICA

RADICACIÓN:	1575931030012014-00181-01
CLASE DE PROCESO:	PERTENENCIA
DEMANDANTE:	MARÍA DEL CARMEN MERCHÁN
DEMANDADO:	ALFREDO QUEMBA Y OTROS
JUZGADO DE ORIGEN:	JZDO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO
DECISIÓN:	CONFIRMA SENTENCIA
APROBADO:	ACTA No. 89
MAGISTRADO PONENTE:	DRA. GLORIA INES LINARES VILLALBA Sala 3ª de Decisión

Santa Rosa de Viterbo, siete (07) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

I. MOTIVO DE LA DECISIÓN

Se decide el recurso de apelación, interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra la sentencia proferida el 05 de octubre de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso.

II. ANTECEDENTES

Por conducto de apoderado judicial, MARÍA DEL CARMEN MERCHAN promovió demanda de pertenencia en contra de ALFREDO QUEMBA MERCHÁN y PERSONAS INDETERMINADAS, pretendiendo se declare que han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria el inmueble denominado BUENAVISTA, ubicado en la vereda Primera Chorrera de Sogamoso, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No.095-42659 y en

consecuencia se ordene la inscripción de la sentencia, abriendo el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Las suplicas se apoyan en los siguientes hechos:

1. Señala que la demandante ha tenido la posesión del inmueble denominado BUENAVISTA, ubicado en la vereda Primera Chorrera de Sogamoso, durante más de 10 años, de forma pacífica e ininterrumpida, cumpliéndose con el término requerido para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio, con suma de posesiones.
2. Que los actos de posesión han consistido en el pastoreo de semovientes y cultivos, además de la realización de mejoras y el pago de impuestos municipales.
3. Que el inmueble a usucapir tiene una cabida inferior a las 15 hectáreas y hace parte de uno de mayor extensión denominado EL AMARILLAL
- 4.- Que la suma de posesiones se predica de NATIVIDAD MERCHÁN DE QUEMBA, quien adquirió el predio mediante escritura No. 1486 del 30 de octubre de 1957.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

1. La demanda fue admitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso como pertenencia agraria, quien mediante auto del 06 de febrero de 2015, dispuso notificar y correr traslado de la misma a los demandados por el término de 20 días para que ejercieran su derecho de defensa; del mismo modo se ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas conforme al artículo 8º del Decreto 508 de 1974 y la inscripción de la demanda en la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ordenando oficiarle al PROCURADOR AGRARIO.

2. Realizado el emplazamiento de las PERSONAS INDETERMINADAS, se les designó curador ad litem, quien contestó la demanda sin proponer excepciones.
3. El demandado ALFREDO QUEMBA se notificó personalmente sin contestar la demanda ni proponer medios exceptivos.
4. Mediante providencia del 15 de mayo de 2016 se abrió el proceso a pruebas, decretándose las solicitadas por las partes.
5. Mediante providencia del 14 de noviembre de 2019, se ordenó oficiar a la Alcaldía de Sogamoso para que certificara la extensión de UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR UAF, respecto del predio con folio de matrícula No. 095-42659.
6. El 05 de octubre de 2020 se llevó a cabo la audiencia de que trata el art. 373 del C. G. del P, en la que se realizó control de legalidad del proceso, corriéndose traslado para alegar y profiriendo sentencia.

IV. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, una vez agotado el trámite de la primera instancia, profirió sentencia en audiencia del 05 de octubre de 2020, en la que se negaron las pretensiones de la demanda.

El fallo lo fundamentó de la siguiente manera:

Tras enunciar el marco teórico referencial y los requisitos de la acción, señaló que el legislador implementó la Unidad Agrícola Familiar como una forma de reestructuración de la propiedad en Colombia, como herramienta para romper

el paradigma minifundista y latifundista, razón por la que el artículo 44 de la Ley 160 de 1944 dispone que no se podrán fraccionar predios rurales por debajo de la extensión equivalente a la UAF para el respectivo municipio o zona, prohibición que se extiende a cualquier forma de adquirir la propiedad, con las excepciones previstas en el artículo 45 de la misma norma. Que para el caso de la prescripción enseña el literal D de ese artículo, que solo están exceptuadas de la prohibición de fraccionamiento aquellas cuya posesión iniciara antes del 29 de diciembre de 1961.

Señaló que en el caso concreto, el predio denominado BUENAVISTA, como se reconoció en la demanda inicial, inspección judicial y el peritaje, hace parte de uno de mayor extensión denominado EL AMARILLAL, por lo que consideró que era claro que la sentencia que llegare a declarar la prescripción, ese último predio se fraccionaría.

Que se estableció también que el predio pretendido en usucapión tiene una extensión de 10.840,94 m², esto es, 1,084 hectáreas, que como lo certifica la Oficina de Planeación de Sogamoso, la UAF para dicho municipio se encuentra entre 6 a 7 hectáreas, en vista de lo cual encontró que el predio objeto de la litis resultante del fraccionamiento vía prescripción, sería inferior a la UAF prevista para la zona en que se encuentra.

Concluyó que debían negarse las pretensiones en tanto los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994 impiden su prosperidad, en armonía con los postulados constitucionales consagrados en el artículo 58 superior y 21 del Pacto de San José de Costa Rica.

V. LOS MOTIVOS DE LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandante, interpuso y sustentó recurso de apelación. Sus argumentos:

Señala que el F.M.I No.095-42659 tuvo como documento base para su apertura la escritura pública No.1486 del 30-10-1957 de la Notaria 2 de Sogamoso. Que se acreditó el corpus y el animus en cabeza de MARIA DEL CARMEN MERCHAN DE CARDENAS, que además durante la diligencia de inspección judicial no se presentó oposición a las pretensiones de la demanda.

Que la posesión ejercida por el actor es publica, pacífica e ininterrumpida y por el tiempo previsto en la ley 791 de 2002. Que se anexaron los títulos escriturarios con los cuales el vínculo jurídico de carácter sustancial acredita el tiempo para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria por suma de posesiones el inmueble objeto de pertenencia, por tanto el predio es susceptible de adquirirse por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio por suma de posesiones.

Que el inmueble el AMARILLAL con F.M.I No-095-42659 y que corresponde al de mayor extensión, no fue adquirido por adjudicación de tierras baldías.

Refiere que el argumento central para negar las pretensiones de la demanda se reduce a que el inmueble objeto de pertenencia tiene un área inferior a la unidad agrícola familiar para el municipio de Sogamoso, vereda Primera Chorrera.

Que la sentencia C-517 de 2016 de la Corte Constitucional, realizó un control sobre los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994 y permitió concluir que por regla general la titulación de baldíos se efectúa en UAF, no siendo el caso que nos ocupa, dado que el predio no fue objeto de adjudicación por el INCORA.

Que en la medida en que la reforma agraria prevista en la Ley 160 de 1994 se articuló en torno al concepto de Unidad Agrícola Familiar, se ha

interpretado que la prohibición para ser beneficiario de las adjudicaciones de terrenos baldíos cuando se es propietario a Poseedor de otro predio rural, no opera cuando la propiedad o Posesión recae sobre un inmueble cuya extensión es inferior a la de la Unidad Agrícola Familiar de la correspondiente Zona Relativamente Homogénea. Que, dentro de esta línea interpretativa, en esta hipótesis, la persona puede aspirar a la adjudicación de terrenos baldíos en aquella extensión que se requiera para alcanzar la extensión de la UAF. Que ésta es justamente la interpretación adoptada por la Agenda Nacional de Tierras y por el Observatorio de Restitución Regulación de Propiedad Agraria.

Que una interpretación sistemática del ordenamiento jurídico, permite establecer que en ésta hipótesis el estado se encuentra autorizado para adjudicar el predio baldío en la extensión en que sea necesaria para completar la UAF, interpretación que debe ser acogida. Que así, las entidades podrían adjudicar bienes por debajo de la UAF por existir una UAF complementaria.

Que inmueble objeto de pertenencia no fue objeto de adjudicación de acuerdo a lo previsto en el capítulo IX, que además el inmueble El Amarillal desde sus orígenes del asiento registral (escritura pública No.1486 del 30-10-1957 de la Notaria 2 de Sogamoso), no tuvo el área que hace alusión la Ley 160 de 1994, en consecuencia se exigiría un requisito que no se ha tenido, que por este motivo y de acuerdo a la Ley 160 de 1994 es pertinente declarar la pertenencia en favor de la demandante, quien podrá optar por solicitar una adjudicación complementaria.

Que las pruebas documentales, interrogatorio de parte a la demandante, testimonios, inspección judicial, informe pericial, así como los oficios direccionados a diversos despachos deben ser valorados en esta instancia con el objeto de que se profiera sentencia estimatoria de las pretensiones .

Refiere que la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS no formula censura cuando el predio a adjudicar sea menor a la UAF.

Que no se puede considerar que la posesión que se ejerce sobre un predio cuando no se cumple la UAF se pueda tomar como ilegal. Que en Sogamoso pocos predios reúnen la condición de la Ley 160 de 1994.

Finalmente solicita se revoque la sentencia impugnada.

VI- CONSIDERACIONES DE LA SALA

Reunidos como se encuentran los llamados presupuestos procesales, y ante la ausencia de nulidad que deba ser declarada de oficio o puesta en conocimiento de las partes para su saneamiento, la decisión será de fondo o mérito.

Tal como quedó consignado en los antecedentes, la demanda tiende a que se acoja como pretensión principal, que se declare que pertenece a la demandante MARÍA DEL CARMEN MERCHAN el inmueble denominado BUENAVISTA, ubicado en la vereda Primera Chorrera de Sogamoso, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No.095-42659, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria.

1.- El Problema Jurídico

De acuerdo con los reparos hechos a la sentencia de primera instancia, corresponde al Tribunal analizar si es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, verificando si se cumplen los requisitos necesarios para tal efecto, especialmente el relativo al área del inmueble, estableciéndose finalmente si la sentencia de primera instancia debe ser confirmada o revocada.

En torno al tema establecido, es necesario señalar que uno de los modos de adquirir el dominio de un bien, como derecho real que es, es la prescripción (art.673 C.C.), la que a su vez puede ser extintiva o adquisitiva. La primera se da cuando se deja transcurrir el tiempo sin hacer uso del derecho, en tanto que en la segunda, el paso del tiempo le da a la persona el derecho. La prescripción adquisitiva puede a su vez ser ordinaria o extraordinaria. Opera la primera cuando se cumplen los presupuestos consagrados en los artículos 2528 y 2529 del C.C., mientras que para la segunda se requiere que se haya poseído el bien inmueble que pretende usucapir por un período superior a veinte años (arts. 2531 y 2532 ibídem), el que actualmente es de diez (10) años¹, conforme al canon 1º de la Ley 791 de 2002.

Así, como punto de partida, se tiene que la demandante pretende la declaración de pertenencia de carácter extraordinaria sobre el inmueble descrito en el libelo demandatorio, por lo que se impone verificar si se cumplen los requisitos para el efecto.

En ese orden de ideas, debiera esta Sala entrar a analizar los requisitos tales como: (a) Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible; (b) Que la cosa haya sido poseída por lo menos veinte (20) años; actualmente diez (10 años). (c) Que la posesión se haya cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Presupuestos éstos que encuentran paridad en un elemento consustancial o común denominador, y es el objeto sobre el que se materializan, que debe ser plenamente identificado, no en vano el numeral 9 del artículo 375 del Código General del Proceso, establece como forzosa la práctica de una inspección judicial. Y es que así debe ser, pues si el Juez va a declarar dueño a alguien de un inmueble, reconocimiento que se sabe es erga

¹ Así el numeral 3.1 del art. 2531 modificado por la ley 791 de 2002, art.52º redujo los términos de prescripción extraordinaria a 10 años a partir de su promulgación (27-12-2002).

omnes, debe tener certeza de que aquél es el mismo que se pretende y posee.

No obstante lo anterior, previo a resolver sobre los citados presupuestos, es preciso tener en cuenta lo señalado en los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, como quiera que precisamente el tema en torno al área para los efectos descritos en el precepto legal, no lo encontró acreditado el juez de instancia, y fue esa la razón por la que se negó la pretensión de la demandante sobre el inmueble denominado BUENA VISTA.

Así, la mencionada norma preceptúa:

“ARTÍCULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona. En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.”

ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola; c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley; d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha. La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que: 1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala. 2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.”

Así, de acuerdo con lo señalado en los artículos transcritos, no es viable permitir el fraccionamiento de un predio por debajo de la Unidad Agrícola Familiar, salvo las excepciones contenidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, ante lo cual la autoridad competente, según el caso, deberá verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos de cara al caso particular y concreto, pues si bien es cierto, la ley otorga el derecho de un poseedor a adquirir un bien por prescripción, también lo es que, para su procedencia, no se puede desconocer la normatividad antes descrita

En ese orden, una vez revisado el paginario, se llega a la conclusión que en el caso que nos ocupa, efectivamente no procedía la adjudicación reclamada, habida cuenta que de acuerdo a las pruebas recaudadas, el bien objeto de usucapión, al ser adjudicado atendiendo las pretensiones de la demanda, quedaría con una medida inferior al equivalente de la Unidad Agrícola Familiar "UAF", certificada para su lugar de ubicación.

Téngase en cuenta que en este asunto, la Oficina de Planeación de Sogamoso, previo requerimiento, informó al Despacho que las extensiones para la UAF de la Regional Boyacá, en las que se encuentra el municipio de Sogamoso, está comprendida en el rango de 6 y 7 hectáreas.

En efecto, el área del inmueble solicitado en usucapión, según el escrito de demanda, corresponde a 10.840,94 m², esto es, 1,084 hectáreas, extensión que se corrobora al verificar la inspección judicial y el dictamen pericial, pues se advierte que el lote que la demandante sostiene tener en posesión, tiene el área descrita, predio que hace parte de uno de mayor extensión, por lo que si se resolvieran en forma favorable las pretensiones planteadas, dicha determinación implicaría un fraccionamiento del globo mayor, lo que conllevaría a que el predio a usucapir quedara con una extensión inferior la Unidad Agrícola Agraria UAF, señalada para la región donde se encuentra ubicado, esto es, entre seis (6) a siete (7) hectáreas, lo que de suyo hace

imposible su prescriptibilidad, pues a toda costa se ha de evitar la estructuración del minifundio, debiendo indicarse que ese fraccionamiento del inmueble no se ajusta a ninguna de las excepciones consignadas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

Y es que la restricción legal para enajenar o fraccionar predios rurales en extensiones menores a las inferiores a una Unidad Agrícola Familiar — UAF como lo dispone la Ley 160 de 1994, tiene su fundamento económico y social en la necesidad de evitar la proliferación del minifundio, que al fraccionar las áreas laborables hasta el extremo, convierte en antieconómica la explotación de la propiedad y constituye un factor de empobrecimiento de la población campesina que tiene incorporado a ella su trabajo personal, dado que hacen improductiva la tierra y frustran la relación de los postulados constitucionales relacionados con la producción agrícola y la función social de la propiedad agraria.

Aunado a lo anterior, no es posible para ésta judicatura examinar una posible excepción de que trata el literal d del artículo 45 mencionado, pues lo cierto es que no se tiene absoluta certeza de la extensión del predio de mayor extensión, del cual se desprende el predio a usucapir, dado que en el folio de matrícula inmobiliaria de aquél denominado “El Amarilla” se indica que el terreno mayor tiene un área de 500 m², extensión ésta que igualmente aparece en las escrituras No.1486 del 30 de octubre de 1957 y No. 1293 del 23 de noviembre de 2005, lo que tampoco se corresponde con el área que se solicita en la demanda, pues además de indicarse que el predio hace parte de uno de mayor extensión, su área corresponde a 10.840,94 m², esto es, 1.084 hectáreas.

Lo anterior tampoco es posible verificarse con el Certificado Catastral expedido por el IGAC, pues allí aparece que el predio correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-42659, que vendría siendo el de mayor

extensión denominado “El Amarillal” según se indica en la demanda, tiene un área de 1 hectárea con 4478 metros, y si bien el apoderado del demandante señala que el área mayor se debe conformar con la suma de 2 cédulas catastrales y que tal petición de corrección del área del predio de mayor extensión se presentó ante el IGAC, como se expone a folio 80, lo cierto es que no se tiene certeza de tal situación, pues además, de dicho folio de matrícula se desprende la existencia de otra demanda de pertenencia sobre otra porción de tal terreno, lo que impide verificar la extensión sobre la que podría recaer la presunta posesión que se pretende sumar en éste evento para que prosperen las pretensiones, que podría datar desde antes de 1961.

En todo caso, debe decirse que en atención a la indeterminación del área del predio y del terreno de mayor extensión, debido a las inconsistencias entre lo solicitado y lo verificado en el dictamen pericial con el folio de matrícula, las escrituras públicas y el área certificada por el IGAC, tampoco se cumple uno de los requisitos generales para adquirir un bien por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, como es la identificación plena del bien, lo que en todo caso, conllevaría a la improsperidad de las pretensiones.

En este punto es necesario acotar además, que no es de recibo el argumento del apelante según el cual debe tenerse en cuenta la sentencia C-517 de 2016 de la Corte Constitucional, que según manifiesta el recurrente, realizó un control sobre los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, pues lo cierto es que mediante tal sentencia la Corte Constitucional realizó un examen de constitucionalidad pero frente al inciso primero del artículo 72 de dicha ley, que prohíbe la titulación de terrenos baldíos en favor de personas naturales o jurídicas que sean propietarias o poseedoras, a cualquier título, de otros predios rurales en el territorio nacional, lo que nada tiene que ver con el asunto que se analiza, pues no se alega que las pretensiones no devienen procedentes en razón a que la demandante sea poseedora o propietaria de otros predio rurales.

En efecto, en la aludida sentencia la Corte Constitucional llega a la conclusión que de lectura integrada de los artículos 66 y 72 de la Ley 160 de 1994 se puede inferir que como por regla general la titulación de baldíos se efectúa en Unidades Agrícolas Familiares, la prohibición de adjudicación prevista en el precepto demandado tiene una excepción cuando la persona que aspira a la titulación de baldíos es propietaria o poseedora de un pequeño terreno cuya extensión es inferior a la UAF. De este modo, indicó que una interpretación sistemática del ordenamiento jurídico permite concluir en que estas hipótesis el Estado se encuentra habilitado para adjudicar el predio baldío en aquella extensión que sea necesaria para completar la UAF, lo que, contrario a lo expuesto por el apelante, no es posible aplicar en este caso, pues no está dentro de la situación fáctica ni dentro del petitum, la adjudicación complementaria para alcanzar la UAF debido a que se alegue que la demandante es poseedora o propietaria de otro bien con el que pudiera conseguir tal fin, en el entendido de que, según la aludida sentencia, la titulación procede respecto del área necesaria para completar la extensión de la Unidad Agrícola Familiar.

Tampoco es procedente tener en cuenta los argumentos del recurrente mediante los cuales pretende desvirtuar la decisión del A quo, consistentes en que en el municipio de Sogamoso la mayoría de terrenos no alcanzan la UAF y que la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS al realizar las adjudicaciones no se opone a la adjudicación por la UAF, pues lo cierto es que no son fundamentos jurídicos suficientes para debatir la conclusión a la que llegó el juez de instancia al aplicar la normatividad pertinente al caso.

Así las cosas, los argumentos dados por el recurrente no logran demostrar error en la decisión adoptada por el A quo, fundamentada en una prohibición legal para acceder a las pretensiones de la demandante, motivo por el cual, la sentencia objeto de censura habrá de confirmarse, sin que sea necesario

entrar al estudio de los demás requisitos necesarios para la prosperidad de la acción, como lo solicita el recurrente.

2.- Costas

Como quiera que la parte demandante es apelante única y no hubo réplica, no se condenará en costas en esta instancia.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, LA SALA TERCERA DE DECISION DE LA SALA UNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO, BOYACÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 05 de octubre de 2020 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, dentro del proceso de pertenencia de la referencia, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia por cuanto no se causaron.

TERCERO: Devolver las diligencias al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



GLORIA INÉS LINARES VILLALBA
Magistrada Ponente



EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA
Magistrado



LUZ PATRICIA ARISTIZÁBAL GARAVITO
Magistrada