

*República de Colombia*



**Rama Judicial del Poder Público**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
VIOTA - CUNDINAMARCA**

*Treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021)*

**Radicación:** No. 25 878 40 89 001 2018 00147 00  
**PROCESO:** VERBAL ESPECIAL LEY 1561 DE 2012  
**DEMANDANTE:** COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS - COOPIDEP  
**DEMANDADOS:** ENCARNACIÓN AREVALO Y OTROS  
**ASUNTO:** SENTENCIA

**ASUNTO A RESOLVER**

*Procede éste Estrado Judicial a proferir la respectiva sentencia, dentro del proceso VERBAL ESPECIAL DE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO incoado por la **COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS - COOPIDEB** representada legalmente por **CARMEN ELSY MARTINEZ DE PULIDO** contra de **ENCARNACIÓN AREVALO, PABLO ANTONIO DAZA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS** una vez tramitado conforme los cánones legales de la Ley 1561 de 2012 y el Código General del Proceso.*

**HECHOS RELEVANTES**

*El 15 de junio de 2018 la **CARMEN ELSY MARTINEZ DE PULIDO** representante legal de la **COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS - COOPIDEB** actuando mediante apoderado judicial presentó demanda de pertenencia en contra de **ENCARNACIÓN AREVALO, PABLO ANTONIO DAZA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS** con el fin de adquirir por vía de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el predio denominado GUEPI ubicado en la vereda Argentina del municipio de Viotá, identificado con matrícula inmobiliaria No. 166-22478 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de la Mesa - Cundinamarca.*

**TESIS DE LAS PARTES**

- *La apoderada de la parte demandante solicita que por vía de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA DE DOMINIO** se declare que la persona jurídica **COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS - COOPIDEB** ha adquirido el derecho real de dominio sobre el predio denominado GUEPI ubicado en la vereda Argentina del municipio de Viotá, identificado con el código catastral 00-01-00-00-0012-0265-0-00-00-0000, con extensión de 9.000 metros cuadrados identificado con matrícula inmobiliaria No. 166-2278 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de la Mesa - Cundinamarca.*
- *El curador ad-litem al momento de contestar la demanda se sometió a las probanzas. No se opuso a las pretensiones y tampoco propuso excepciones previas ni de mérito.*

## PROBLEMA JURÍDICO

*Corresponde a este Despacho Judicial, determinar si conforme a lo dispuesto en la Ley 1561 de 2012 es procedente en el presente asunto decretar la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA DE DOMINIO, sobre el predio rural GUEPI ubicado en la vereda Argentina del municipio de Viotá, identificado con el código catastral 00-01-00-00-0012-0265-0-00-00-0000, con extensión de 9.000 metros cuadrados identificado con matrícula inmobiliaria No. 166-2278 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de la Mesa – Cundinamarca a favor de la COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS - COOPIDEB.*

## TRÁMITE

*El presente trámite se trata de un proceso verbal especial de que trata la Ley 1561 de 2012, en concordancia con las disposiciones previstas para el proceso verbal de declaración de pertenencia en el estatuto general de procedimiento vigente (Código General del Proceso).*

*Recopilada la información de que trata el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012 se admitió la demanda por auto del 21 de enero de 2019 y cumplido el emplazamiento, la inscripción de la demanda y demás diligencias señaladas en el numeral 2º del artículo 14 de la ley 1561 de 2012, el Despacho designó como curador ad-litem al doctor GONZALO ESCOBAR CARDOZO quien dentro del término dispuesto para ello contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones y sin proponer excepciones previas o de mérito.*

*Se realizó la diligencia prevista en el artículo 15 de la ley 1561 del 2012 aplicando las disposiciones previstas para el proceso verbal de declaración pertenencia en lo no regulado por dicha ley, tales como la inspección judicial y pruebas testimoniales y se realizó la contradicción del dictamen pericial allegado por la parte demandante. Finalmente se citó de manera virtual para escuchar los alegatos finales por lo que se procede a emitir sentencia de conformidad a las siguientes.*

## CONSIDERACIONES

*En primer lugar, debe dejarse claro que en el presente diligenciamiento no observa el Despacho causal de nulidad que invalide lo actuado. El juzgado resulta competente para conocer el proceso tanto por el lugar donde está ubicado el bien objeto del litigio como por la extensión del mismo, es decir, este no excede de una UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR, la demanda reúne las exigencias propias de este tipo de procedimientos, los extremos procesales gozan de capacidad para ser partes y comparecieron al proceso debidamente representados y se observa que las partes se encuentran legitimadas en la causa.*

*Como punto de partida, se tiene que la demanda fue incoada por **CARMEN ELSY MARTINEZ DE PULIDO** representante legal de la **COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS - COOPIDEB** por intermedio de apoderado judicial quien en la demanda indicó que la Cooperativa adquirió los derechos y gananciales del bien objeto de la Litis al señor **ENEMIAS BOHORQUEZ CAÑÓN GIL** mediante escritura pública 2970 del 24 de septiembre de 2008 de la Notaría 56 del Círculo de Bogotá y se registró en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cundinamarca el 21 de octubre de 2008 y que este a su vez lo adquirió por compra efectuada a **LIDIA CAÑÓN DE GUERRERO**, que el inmueble tiene títulos registrados durante un periodo igual o superior a 5 años y que su inscripción corresponde a la llamada falsa tradición.*

*El Código Civil define la prescripción como 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, con la concurrencia de los demás requisitos legales. La norma especial, esto es, la ley 1561 de 2012 establece que quien pretenda obtener título de propiedad sobre un inmueble rural mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) o por quien cumpla las respectivas funciones.*

*De otra parte, el artículo 762 del Código Civil, señala de la posesión, lo siguiente:*

*“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

*(...).”*

*Seguidamente el artículo 764 de la misma legislación establece los tipos de posesión:*

*“La posesión puede ser regular o irregular.*

*Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.*

*Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.*

*Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.*

*La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título”.*

*Como se observa, la posesión regular según el artículo 764 del Código Civil, es procedente del justo título, y conquistada de buena fe, la cual es la conciencia de haberse adquirido por medios legítimos exentos de fraude y de todo otro vicio.*

*Por su parte, el artículo 765 de la misma Legislación define el justo título como aquel constitutivo o traslativo de dominio, como la venta, entre otros.*

*En lo que respecta a la posesión regular y al justo título, la jurisprudencia ha expresado:*

*«Para que la posesión sea cualificada como regular, es indispensable que el justo título que se esgrima, cuando de traslativo se trate, esté referido, ahí sí, al dominio mismo. Por consecuencia, no puede haber justo título en quien celebra un negocio que, por su propia naturaleza, le indica de antemano que el objeto de la transmisión no es la cosa misma sino cuestiones distintas, como lo son, para citar un ejemplo, las meras acciones y derechos sobre la cosa. "Porque solamente es justo el título que hace creer razonadamente en que se está recibiendo la propiedad" dijo la Corte en sentencia de 4 de julio de 2002, expediente 7187; y que si a la postre, a pesar de esa creencia fundada, no se alcanzó la propiedad, "se debió, antes que por defecto del título, a la falencia en la tradición; caso elocuente el del tradente que, siendo apenas poseedor, no es dueño de la cosa y mal pudo transmitir esa calidad". En síntesis, "recibe el nombre de justo título traslativo el que consistiendo en un acto o contrato celebrado con quien tiene actualmente la posesión, seguido de la tradición a que él obliga (inc. 4 del art. 764 del código civil), da pie para persuadir al adquirente de que la posesión que ejerza en adelante es posesión de propietario.*

*Precisamente por esta condición especial es que la ley muestra aprecio por tal clase de poseedores, distinguiéndolos de lo que poseen simple y llanamente; y denominándolos regulares los habilita para que el dominio que, en estrictez jurídica no les llegó, puedan alcanzarlo mediante una prescripción sucinta»<sup>1</sup>.*

*Respecto a la posibilidad que tiene quien ya ostenta la condición de propietario de adquirir la propiedad libre de cualquier vicio que la embarace, por el modo de la prescripción adquisitiva, la jurisprudencia ha manifestado:*

*«siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el modo más adecuado de sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del C. de P. Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no solo afirma con solidez su título de dominio obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien (CSJ SC de jul. 3 de 1979).*

*Analizadas las pruebas documentales se tiene que dentro del certificado especial para procesos de pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa Cundinamarca, se demuestra que quienes aparecen inscritos como titulares sobre derechos reales sujetos a registro sobre el predio objeto de la Litis son ENCARNACIÓN AREVALO Y PABLO DAZA y que contra ellos se dirigió la demanda. Además, en la anotación No. 8 del folio de matrícula inmobiliaria 166-22748 se observa la inscripción de la escritura pública 2970 del 24 de septiembre de 2008 de la Notaría 56 del Círculo de Bogotá y se registró en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cundinamarca el 21 de octubre de 2008, especificada como “Falsa tradición”.*

*Tal situación lleva al despacho a la certeza de que la **COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS – COOPIDEB** ha estado desde el año 2008 frente a un justo título que le ha hecho creer razonadamente que desde ese momento estaba recibiendo la propiedad y que por tal razón se puede establecer la existencia de la posesión regular alegada por la parte demandante.*

*En el interrogatorio de parte, DANIEL ALEJANDRO BOHORQUEZ CUERVO subgerente de COOPIDED indicó que ha venido a revisar el predio como se encuentra y han actuado como señor y dueño del predio objeto de la Litis. Que el predio se adquirió por medio de una venta que hizo un accionista a la Cooperativa, que como mejoras han hecho construcciones porque el lote se entregó en terreno, cuenta con servicios de luz y agua que paga la cooperativa y que el impuesto predial también lo paga la cooperativa, señala que hasta la fecha nadie les ha reclamado dicho predio.*

*En las pruebas testimoniales, el señor HECTOR SABOGAL ORTIZ manifestó que el predio era de ENEMIAS BOHORQUEZ desde hace como 25 años, que él le vendió el predio a la cooperativa COOPIDED, que en el predio no había construcción y ENEMIAS empezó a construir y luego la Cooperativa hizo toda la construcción que está actualmente, ENEMIAS paga los servicios de luz y de impuestos.*

---

<sup>1</sup> Sentencia 5 de julio de 2007, Ref: exp. 08001-3103-007-1998-00358-01, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil M.P Manuel Isidro Ardila Velásquez

La señora DIVA CASTELLANOS GARCIA vive hace 22 años en la vereda, señala que le consta que desde hace 25 años el dueño del predio era don ENEMIAS BOHORQUEZ, y que él le vendió el predio a la Cooperativa y la cooperativa hizo las construcciones que hay y ahora la Cooperativa Coopided paga impuestos y luz porque el agua es de la quebrada, que nunca se ha enterado que alguna persona reclame el predio.

Comoquiera que el señor ENEMIAS BOHORQUEZ CAÑÓN fue mencionado en los testimonios y se encontraba presente en la diligencia, se decretó de oficio su testimonio y en uso de la palabra manifestó que es socio de la Cooperativa COOPIDED, que es el tesorero, que el predio él lo adquirió por compra de derechos y acciones a LILIA CAÑÓN DE GUERRERO, que le compró el terreno según escritura No. 5230 el 8 de octubre de 1992 y que posteriormente se lo vendió a la cooperativa porque a él lo extorsionaron en la vereda y por eso vendió el predio, que alcanzó a hacer una casita en obra negra y la cooperativa hizo el resto de las construcciones, que hizo la cocina, un asadero, un cuarto donde está el horno, un cuarto de reuniones, el parqueadero, la calle y la piscina. Que desde el 2008 la Cooperativa figura como propietaria del inmueble y ha ejercido ánimo de señor y dueño, pagan los impuestos y los servicios, por medio de internet por la pandemia. Aclara que el testigo anterior dijo que él pagaba los servicios es porque él es el tesorero y que paga a nombre de la cooperativa se pagan.

Observa el despacho que hay concordancia entre el interrogatorio de parte y los testimonios, además que se surtieron con total espontaneidad y gozan de verosimilitud, que resultaron congruentes, útiles, conducentes y pertinentes para demostrar la posesión de la **COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS - COOPIDEB** desde la época indicada en la demanda.

Dentro de las pruebas documentales tenemos que las entidades señaladas en el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012 suministraron a este despacho judicial toda la información requerida previa a la calificación de la demanda y con ello se constató que el inmueble no se encuentra en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 6 de la mencionada norma.

En tratándose de la identificación y ubicación plena del inmueble tenemos que fue plenamente identificado por perito DIEGO FIGUEROA VILLANUEVA en el dictamen pericial aportado en la demanda y escuchado por este despacho en la diligencia de inspección judicial, allí se pudo determinar que el predio guarda identidad en colindancia, área y linderos con el predio recorrido en la inspección judicial y lo solicitado en la demanda. Además levantamiento topográfico levantado por el perito coincide con el plano aportado en la demanda y con el plano certificado del IGAC.

Del análisis realizado a la totalidad de las pruebas allegadas, se pudo concluir que la **COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS - COOPIDEB** cumple con los requisitos legales para adquirir el dominio del inmueble denominado "GUEPI" identificado con el código catastral 00-01-00-00-0012-0265-0-00-00-0000, con extensión de 9.000 metros cuadrados identificado con matrícula inmobiliaria No. 166-22478 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de la Mesa - Cundinamarca. En consecuencia así se declarará además se ordenará la inscripción de la sentencia.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Viotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** que la **COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS - COOPIDEB** identificada con NIT 830.114.293-2 representada legalmente

por **CARMEN ELSY MARTINEZ DE PULIDO**, adquirió por prescripción extraordinaria, el dominio pleno y absoluto del inmueble identificado con el código catastral 00-01-00-00-0012-0265-0-00-00-0000, con extensión de 9.000 metros cuadrados identificado con matrícula inmobiliaria No. 166-22478 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de la Mesa – Cundinamarca y alinderado así:

- De un brazuelo donde desemboca la quebrada la Dulce, donde parte un camino empedrado que viene del punto de Manizales, que conduce a las haciendas California y la Argentina, hasta donde se encuentra un mojón marcado con el número cinco (5) de aquí línea recta a caer a la quebrada de la Dulce donde se pondrá un mojón marcado con el número (9), deslindando en este costado con terrenos de Agustín Sánchez y Eugenio Acevedo, de aquí quebrada abajo a encontrar con el mismo brazuelo donde desemboca la quebrada la Dulce, en río Calandaima, primer linderero citado.

**SEGUNDO: ORDENAR** la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 166-22478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la mesa Cundinamarca

**TERCERO: LEVANTAR** la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada en este asunto, debiendo librarse al efecto, los oficios del caso.

**CUARTO: EXPÍDANSE** las copias respectivas para el registro.

**QUINTO: NO CONDENAR** en costas al demandado vencido, por no aparecer causadas. Los gastos ocasionados deberán ser asumidos por la parte actora.

### **NOTIFÍQUESE**

**MARÍA MARTHA ARAÚJO GÁMEZ**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**

**MARIA MARTHA ARAUJO GAMEZ**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE VIOTÁ**

*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:*

**5be46670aee8585bc3ca7d4d3715b5bb0060aff8300395fd392736533963cc96**

*Documento generado en 30/06/2021 05:31:02 p. m.*

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**