

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., agosto cuatro (4) de dos mil veintitrés.

PROCESO: VERBAL - PERTENENCIA
DEMANDANTE: JULIO MARTIN GARZON GUTIERREZ
DEMANDADOS: LEONARDO CORTES CORTES, ANA LUCIA CORTES DE GARZÓN, MARIA LUZ CORTES DE RINCON, LUIS EDUARDO CORTES CORTES, CESAR AUGUSTO BARACALDO VEGA, MARIO ISAAC BARACALDO VEGA, EUDORO ESCOBAR ESCOBAR, MARIA CRISTINA ARCINIEGAS GARCIA, GLORIA LUCIA ESPINOSA SASTOQUE, JOSE MANRIQUE ESPINOZA, LUZ MARINA ESPINOSA DE ALAYON, JORGE ENRIQUE ALAYON ARANDA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.
RADICACION: No. 253774089001-2018-00303-01
PROCEDENCIA: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA
ASUNTO: SENTENCIA 2ª INSTANCIA

I. ASUNTO:

El recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de la Calera el día 21 de febrero de 2023, a través de la cual negó las pretensiones de la demanda.

II. ANTECEDENTES

Julio Martin Garzón Gutiérrez, por intermedio de apoderado judicial interpuso demanda declarativa verbal de pertenencia por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio en contra de los señores Leonardo Cortes Cortes, Ana Lucia Cortes De Garzón, María Luz Cortes De Rincón, Luis Eduardo Cortes Cortes, Cesar Augusto Baracaldo Vega, Mario Isaac Baracaldo Vega, Eudoro Escobar Escobar, María Cristina Arciniegas García, Gloria Lucia Espinosa Sastoque, Jorge Manrique Espinoza Sastoque, Luz Marina Espinosa De Alayon, Jorge Enrique Alayon Aranda y las demás personas indeterminadas, reclamando el predio rural globo de terreno de 3.200 mts² denominado “La Esperanza” ubicado en la vereda La Toma del Municipio de la Calera – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 311629 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

III. PRETENSIONES:

Solicitó el demandante Julio Martin Garzón Gutiérrez que en sentencia se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto el inmueble cuyas demás especificaciones se encuentran en el cuerpo de la demanda, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio.

IV. SITUACIÓN FÁCTICA:

Señaló la actora que adquirió el bien inmueble en comento por compra que hiciera a la señora María Oliva Cortes de Cortes (Q.E.P.D), conforme reza en la escritura pública No. 6212 de fecha 19 de noviembre de 1975, otorgada por la Notaría 6 del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N –311629.

También indicó que ha poseído la finca de manera pública, pacífica e ininterrumpida, sin que tal posesión se haya interrumpido de manera natural ni civilmente, explotándola económicamente junto con su familia realizando construcciones para su vivienda, haciendo mantenimiento de cerros, accesos peatonales, limpieza de potreros, cultivando el suelo, criando y cebando ganado y todos aquellos actos que demandan el ejercicio de la actividad ganadera y agropecuaria; posesión que viene ostentando desde el mes de noviembre del año 1975; esto es, por más de 43 años, ejerciendo actos en nombre propio y con verdadero ánimo de señor y dueño hasta el día de hoy.

Manifestó que la finca en comento formó parte integrante del globo de terreno denominado “La Esperanza” situado en la vereda La Toma del Municipio de la Calera – Cundinamarca, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en el certificado de tradición y libertad del bien, y de la escritura pública No. 3262 de 27 de junio de 1949, otorgada por la Notaria 4 del Círculo de Bogotá, y que corresponde al título origen.

V. ADMISION - TRAMITE - LITIS CONTESTATIO

El Juzgado Promiscuo Municipal de la Calera, mediante auto de 23 de mayo de 2019 (Pdf. 001, Págs. 181 a 184, C. de 1° instancia del E.D.), admitió la demanda bajo los derroteros de la Ley 1561 de 2012.

Los demandados María Luz Cortes de Rincón, Luis Eduardo Cortes Cortes, Ana Lucia Cortes De Garzón y Leonardo Cortes Cortes, se notificaron de la demanda de manera personal, el día 4 de junio de 2019, (Pdf. 001, Págs. 185, 186, 187 y 188 del C. de 1° instancia del E.D.), quienes dentro del término del traslado no hicieron pronunciamiento alguno sobre el particular, conforme así lo dejó sentado el *a-quo* en auto de fecha 18 de julio de 2019, que reposa a pdf. 1, página 209 cuaderno de 1° instancia del expediente digital, en el que también tuvo en cuenta el emplazamiento respecto de las personas indeterminadas.

En igual sentido, los demandados Cesar Augusto Baracaldo Vega y Jorge Enrique Alayon Aranda se notificaron personalmente, el primero el día 22 de julio de 2019 (Pdf. 001, Pág. 211, del C. de 1° instancia del E.D.), y el segundo, el día 3 de septiembre de 2020 (Pdf. 001, Pág. 363, del C. de 1° instancia del E.D.), respectivamente, quienes dentro del término del traslado tampoco hicieron pronunciamiento alguno al respecto, conforme lo hizo notar el juzgador de primera instancia a través de los autos de 12 de septiembre de 2019 (Pdf. 001, Págs. 273 a 275, del C. de 1° instancia del E.D.), y 12 de

noviembre de 2020 (Pdf. 001, Págs. 364 a 368, y Pdf 007 del C. de 1° instancia del E.D.),

Por su parte, la demandada María Cristina Arciniegas García, fue debidamente emplazada y se tuvo por cumplido su registro nacional de personas emplazadas, y cuyo término para pronunciarse feneció en silencio. (Pdf 008 del C. de 1° instancia del E.D.).

Pese a lo anteriormente indicado, la juez de primera línea en ejercicio del control de legalidad estipulado en los artículos 42 y 132 del C. G. del Proceso, mediante auto de 22 de abril de 2021, exhortó al extremo demandante para que realizara nuevamente, en legal forma y con el lleno de los requisitos la notificación de los demandados Gloria Lucía Espinosa, Luz Marina Espinosa, Mario Isaac Baracaldo, José Manrique Espinosa y Eudoro Escobar Escobar, dándoles a conocer las providencias de 23 de mayo de 2019, por la cual se admitió la demanda, y del proveído que data de 18 de julio de 2019, con el que se corrigió la admisión de la demanda.

Así mismo, le ordenó que adelantase las diligencias pertinentes, para adecuar y complementar las notificaciones personales de Cesar Augusto Baracaldo y Jorge Enrique Alayon Aranda, enterándoles no solo la admisión de la demanda, sino también el proveído que la corrigió.

Una vez cumplido lo antepuesto, la operadora judicial de instancia mediante auto de 13 de enero de 2021 (Pdf 015 del C. de 1° instancia del E.D.), tuvo por notificados a los demandados Gloria Lucía Espinosa, Luz Marina Espinosa, José Manrique Espinosa y Eudoro Escobar Escobar, quienes, dentro del término del traslado a ellos concedido, guardaron silencio y no contestaron la demanda.

En la misma oportunidad, también se indicó que el demandado Mario Isaac Baracaldo Vega, notificado por conducta concluyente le venció el término del traslado para pronunciarse.

A su vez, el Despacho de origen mediante proveído de 5 de mayo de 2022 (Pdf 017 del C. de 1° instancia del E.D.), tuvo por cumplido el registro nacional de personas emplazadas, como el de procesos de pertenencia, cuyos términos para pronunciarse feneció en silencio, y con ocasión a ello, procedió a la designación de curador *ad-litem* nombrando a la Dra. Cristina Molano Espitia, quien aceptó el cargo, tomó posesión y contestó la demanda en nombre de la demandada María Cristina Arciniegas García y las Demas Persona Indeterminadas sin formular medios exceptivos, salvo la genérica.

Integrado en debida forma el contradictorio, la juez de instancia procedió a fijar como fecha el 25 de octubre del año 2022, con el fin de agotar las etapas señaladas en la norma procesal especial como general (Ley 1561 y 1564 de 2012). En dicha oportunidad, agotó las fases propias de las normas en comento, decretó las pruebas solicitadas por las partes, adelantó la diligencia de inspección judicial y en ella recaudó las pruebas decretadas.

Posteriormente y por medio de auto, la sede judicial de primera instancia procedió a señalar fecha con el fin de agotar las disposiciones consignadas en el artículo 17 de la Ley 1561 de 2012 en consonancia con el artículo 373

del C.G. del Proceso, para el día 21 del mes febrero del año 2023, fecha en la que se agotó la fase de alegatos de conclusión y se profirió sentencia.

VI. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En sentencia proferida en audiencia celebrada el día 21 del mes febrero del año 2023, el Juzgado Promiscuo Municipal de la Calera negó las pretensiones de la demanda y, por consiguiente, ordenó el levantamiento de las medidas deprecadas en el presente asunto, sin condenar en costas a la parte demandante al no encontrarse causadas ni acreditadas.

Sustentó su posición con fundamento en los siguientes argumentos:

Consideró que no se logró acreditar que el predio reclamado en pertenencia se encuentre enmarcado en alguna de las puntuales excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, que, de accederse a las pretensiones de la demanda, comportaría una división material por debajo de los límites allí previstos.

Advirtió que el predio de mayor extensión denominado “La Esperanza”, ostenta una cabida superficial de 49.786 mts², y que de este se pretende segregar una porción de 3.200 mts² que reduciría aún más su tamaño; sin embargo, y de conformidad con lo informado por la Secretaría de Planeación del Municipio de la Calera, el área mínima para el desarrollo de construcción para esta zona es de 5.000 mts² de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial “POT”

Por ende, la realidad del citado marco normativo aplicable a los hechos que sustentan la demanda, las pretensiones y la misma valoración de las pruebas, no permiten acreditar dichas excepciones en pro del fraccionamiento de la propiedad rural en favor del demandante, pues de accederse a tal pedimento, ello sufriría un fraccionamiento material y antieconómico de la propiedad rural por vía judicial; por tal razón, su decisión descendió a no acceder a las pretensiones de la demanda.

RECURSO DE APELACION

El apoderado judicial de la parte demandante, Dr. Cesar Orlando Rodríguez Bonilla, en sustento al recurso de apelación contra la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de la Calera el día 21 de febrero de 2023, (Pdf 04 del del E.D.), plasmó su inconformidad en los siguientes términos:

Sostuvo que el *a-quo* desconoció las normas sustantivas, entre ellas los artículos 764, 2512, 2518, 2627 y 2528 2531 del Código Civil Colombiano, al igual que las procesales previstas en la Ley 1561 de 2012, que establece el procedimiento por el cual se puede acceder a la propiedad, que, de acuerdo con su juicio, se encuentran demostrados todos los presupuestos legales y la forma en que ha actuado el demandante como señor y dueño respecto al predio.

Así mismo, refirió que la sentencia no guarda consonancia con los hechos, las pretensiones, e inclusive, con las excepciones propuestas para enervar de la demanda, pues en ella se presentó una apreciación axiológica errónea por error de hecho, una indebida interpretación de la Juez de conocimiento,

al desconocer de manera injusta las pruebas aportadas por el demandante, sustentando sus argumentos en un concepto y no en la Ley, que de acuerdo con su juicio sorprende, porque primó la subjetividad de la Juzgadora por encima de aquella que debió aplicarse, mostrando con ello una clarísima contradicción con el verdadero contenido de la demanda, desconociendo el derecho sustancial del demandante y dejando según su sentir, sin efectos los preceptos contemplados en la Ley 1561 de 2012.

Adujo que el *a-quo* argumentó que lo pretendido era la segregación de un predio rural, cuando lo que realmente se pedía era la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio en cabeza del demandante, sobre un predio que este ha venido poseyendo de buena fe por más de 40 años de manera permanente y pacífica, y del cual tomara posesión previa la compra de derechos de cuota sobre el mismo en el año 1980, situación que desde su perspectiva evidencia una clara incongruencia entre los hechos, las pretensiones y lo aquí decidido, ya que el demandante en ninguno de los apartes de la demanda manifestó su propósito de segregar su predio, si no el reconocimiento de su derecho sustancial; por ende, dicha decisión debe tenerse como inválida por encontrarse fuera del ámbito legal para la demanda que nos ocupa, a más porque con el concepto base de sus argumentos para decidir de fondo, permitió la coadministración de justicia.

Finaliza su intervención manifestando que el *a-quo* desconoció el derecho a la igualdad de todos los ciudadanos colombianos al fallar de manera distinta a procesos similares adelantados por el mismo despacho y juzgador.

VII. CONSIDERACIONES

1. COMPETENCIA

Es competente este Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá para conocer del presente recurso de apelación en virtud de lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 33 del C.G. del Proceso.

Se debe precisar que, la definición de esta instancia se encuentra delimitada únicamente por los reparos concretos expuestos por el apelante y debidamente sustentados.

2. PROBLEMAS JURÍDICOS

Para resolver los reparos hechos a la sentencia de primera instancia, el Despacho centrará su atención en el problema jurídico con el que se abordará las cuestiones propuestas en el recurso de apelación y es el siguiente:

¿Los reparos propuestos por el apelante, frente a la falta de valoración de todas las pruebas por parte del a-quo, tendrán alguna incidencia en la decisión final con la cual éste desató el asunto?

3. TESIS DEL DESPACHO

Frente al problema jurídico planteado, la tesis del despacho será NEGATIVA, en la medida en que, las pruebas adosadas dan cuenta a que si bien se cumplieron gran parte de los requisitos para adquirir por prescripción

ordinaria la bien inmueble materia del proceso, lo cierto es que de acuerdo a la norma especial, que remite a las disposiciones de la Ley 160 de 1994, no están plenamente satisfechos tales exigencias.

4. Fundamentos jurídicos

4.1. Acción de prescripción adquisitiva de dominio

El artículo 2512 del Código Civil establece que *“la prescripción es 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 concurriendo los demás requisitos legales.”* Por su parte, el artículo 2518 *ibídem*, que hace referencia a la prescripción adquisitiva señala que *“Se gana por prescripción del dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se ha poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”*

A su vez, el artículo 2513 de la misma obra, dispone que *“el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, el juez no puede declararla de oficio.”*

De lo anterior se observa que, para poder adquirir el dominio o la propiedad de un bien a través de esta figura jurídica, deben concurrir dos elementos esenciales; el primero que corresponde a la posesión, que implica que únicamente es posible en favor de quien la despliega sobre la cosa; es decir, de quien no siendo dueño se reputa como tal, y el segundo, el transcurso del tiempo, que ocurre cuando pasado el lapso estipulado por la ley, el poseedor adquiere el derecho sobre una cosa, que el dueño de ese derecho no reclama, o no da inicio a las acciones pertinentes en pro de recuperarlo o reivindicarlo.

Debe tenerse en cuenta que la Ley ha previsto dos formas de prescripción adquisitiva de dominio, una ordinaria y la otra extraordinaria.

La primera, y a voces del artículo 2528 de la norma sustancial, se origina cuando el bien ha sido ocupado de forma pacífica o regular; es decir, que *“se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”*, y cuando se hace referencia a la forma regular, nos remite a la definición descrita en el artículo 764 de la citada codificación que indica que *“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”*, lo que ineludiblemente indica que la posesión debe provenir de un contrato o acto celebrado entre las parte, como la venta u otra figura que no haya alcanzado a traspasar la tradición.

Para el caso de esta modalidad, y al tenor de lo señalado en el artículo 2529 *ibídem*, el tiempo por el cual se debe poseer la cosa para adquirir por prescripción ordinaria, requiere apenas de 3 años de posesión para el caso de los bienes muebles y cinco (5) años para los bienes inmuebles, respectivamente.

4.2. Requisitos axiológicos de la declaración de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

Por tratarse de una figura jurídica con la cual se busca que el poseedor de un bien se convierta en propietario, esta requiere ineludiblemente de la comprobación de los siguientes componentes axiológicos; (i) la posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) la identidad de la cosa a usucapir; y (iv), que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia

Así lo determinó la Sala de Casación Civil del Máximo Órgano de esta jurisdicción, en su sentencia SC3271-2020; M.P. Dr. Luis Armando Toloza Villabona, cuando invocó providencias de antaño emitidas por la misma Corporación diciendo que *“Dicho instituto exige comprobar, la concurrencia de sus componentes axiológicos, los cuales, de vieja data, esta Sala ha estructurado. En providencia de julio 7 de 1965, con ponencia de Enrique López de la Pava señaló tres: (...) La cosa susceptible de adquirirse por prescripción; posesión del demandante sobre dicha cosa, y transcurso del tiempo requerido por la prescripción alegada, sea ordinaria o extraordinaria; posteriormente en providencia de 21 de agosto de 1978, exigió el lleno de los siguientes requisitos: “a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción. En 1979, iterando la Casación de marzo 27 de 1975, así los discriminó: “a) que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio (mediante) una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; c) que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a los veinte años’13. En síntesis, se demanda. demostrar: (i) posesión material del prescribiente”; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir”*

Debe señalarse que la posesión que aquí se alega, se ventila bajo las disposiciones señaladas en la Ley 1561 de 2012, a través de la cual se estableció *“un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición”*, entre otras, y como el artículo 3 de dicha normatividad prevé que los poseedores de bienes inmuebles rurales que pretendan obtener el título de propiedad deben *“demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares”*, como es el caso que nos ocupa; por ende, también le asiste el ajuste y aplicación de los referentes normativos y jurisprudenciales anteriormente invocados.

4.3. La valoración en conjunto y bajo las reglas de la sana crítica con los restantes medios de convicción por parte del juzgador.

Con relación a la apreciación de las pruebas, el artículo 176 del C. G. del Proceso, conmina al operador judicial a apreciarlas *“en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”*

Así mismo, el precepto normativo 173 *ibidem* claramente expresa que *“Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código. En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, (...)”*

Visto el referente normativo antes expuesto, es diáfana la potestad de la que está investido el juzgador para que, de acuerdo con su sana crítica, se forje un criterio material basado en el examen al acervo probatorio incorporado en los términos que prevé la ley, para efectos de *“establecer hechos relacionados con las alegaciones de las partes o para impedir fallos inhibitorios y evitar nulidades, y adicionalmente, cuando después de la demanda sobreviene un suceso que altera o extingue la pretensión inicial y es demostrado con una prueba idónea que no fue legal y oportunamente aportada al proceso, o si existen elementos de juicio suficientes que indican con gran probabilidad la existencia de un hecho que reviste especial trascendencia para la decisión, de suerte que solo falte completar las pruebas que lo insinúan”*¹

4.4. Caso concreto

La inconformidad expuesta por el recurrente estriba en que el *a-quo*, al momento de proferir su decisión, desconoció las normas sustantivas y procedimentales a aplicar al caso en concreto, haciendo una apreciación axiológica errónea por error de hecho, y una indebida interpretación con lo que realmente se pretendía, desconociendo las pruebas aportadas al proceso y dándole mayor prestancia al concepto de una entidad administrativa para decidir de fondo el asunto, decayendo así en una clara incongruencia entre los hechos, las pretensiones y lo aquí decidido, y una aparente coadministración de justicia.

Entonces, para resolver esta instancia el despacho centrará su análisis en un suscito examen a los presupuestos axiológicos de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio con base a las normas sustanciales y procedimentales, para así determinar si en verdad fueron fuente de inspiración o no para emitir la decisión de fondo, y si con ocasión a su omisión, se presentaron el error de hecho, la falta de valoración probatoria y la incongruencia, ítems que fundamentan las alegaciones del recurrente.

1. Entrados en materia, desde ya debe decantarse la improsperidad del recurso de apelación impetrado por el apoderado del extremo actor en observancia a los siguientes razonamientos:

Es de señalar que, el trámite impartido por la juez de instancia desde un comienzo se fundó bajo los derroteros de la Ley 1561 de 2012, como en efecto así lo determinó con el auto de fecha 17 de enero de 2019 (Pdf. 001,

¹ Sentencia SC8456-2016 de 5 de abril de 2016; Rad. 20001-31-03-001-2007-00071-01; M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez

Págs. 90 a 92, C. de 1° instancia del E.D.), en el que con fundamento en el artículo 12 de la precitada norma, emprendió la tarea de solicitar la información previa a la calificación de la demanda para constatar lo indicado en el artículo 6 del mismo marco normativo, a más consultar entre otros aspectos “*el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del respectivo municipio, los informes de inmuebles de los Comités Locales de Atención Integral a la Población Desplazada o en riesgo de desplazamiento, la información administrada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente, la Fiscalía General de la Nación y el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.*”, como realmente así lo exige la norma.

Tan es así que, en el auto que admitió la demanda fechado 23 de mayo de 2019 (Pdf. 001, Págs. 181 a 184, C. de 1° instancia del E.D.), la titular del despacho genitor se circunscribió al trámite de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio previsto en la Ley arriba aludida, atendiendo a las ordenes previstas en su artículo 14; esto es, decretando la medida cautelar de manera oficiosa, ordenando la notificación personal del extremo pasivo, informando sobre la admisión de la demanda a las entidades allí citadas, el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien bajo las previsiones del C.G. del Proceso y la designación del curador para que los representara, la publicación de la valla, entre otros aspectos.

A su vez se corrobora, que la juez de instancia, además de declarar debidamente integrado el contradictorio, también adelantó la diligencia de inspección referida en el artículo 15 del compendio normativo en comento conforme se acredita en los archivos 005 y 006 obrantes en el cuaderno de primera instancia; en audiencia celebrada el 25 de octubre del año 2022, agotó las etapas señaladas en la norma procesal especial como general; es decir, las previstas en la Ley 1561 y Ley 1564 de 2012, decretando y agotando cada una de las pruebas solicitadas por las partes, etc., sin que a lo largo del trámite se hubiese advertido yerro alguno; tan es así, que le dio la potestad a cada uno de los apoderados para que se pronunciaron sobre el particular, quienes en su oportunidad manifestaron que no encontraron ninguna anomalía que invalidara las actuaciones hasta ese momento.

Con lo anteriormente expuesto, se deja sin ningún sustento de orden fáctico ni jurídico, la afirmación del aquí recurrente cuando refirió que la juez de primera instancia desconoció las normas sustantivas y procedimentales a aplicar al caso en concreto haciendo una apreciación axiológica errónea por error de hecho, pues con lo ya decantado líneas atrás es más que suficiente para desquebrajar tales manifestaciones y no ahondar en más detalles sobre el particular.

2. Por otro lado, causa cierto desconcierto la reclamación que hizo el togado apelante cuando indicó que el *a-quo* adoptó una indebida interpretación con lo que realmente se pretendía, lo que dio lugar a una incongruencia entre los hechos, las pretensiones y lo decidido por la citada operadora. Obsérvese como dentro de los reparos que hiciera en contra de la decisión de fondo adoptada en primera instancia, al momento de hacer referencia a la legitimación de la causa por pasiva, a más de señalar que la acción la ejerció en contra de los titulares de derechos reales principales en

el folio de matrícula inmobiliaria 50N-311629, también advirtió que de ese predio de mayor extensión se busca segregar el predio a usucapir.

Lo resaltado y subrayado en negrilla, es uno de los pilares que sustentan el recurso de apelación que ocupa la atención de esta instancia, pues nótese como el profesional del derecho bajo su congrua interpretación, repara que *a-quo* argumentó que lo pretendido era la segregación de un predio rural, cuando lo que realmente se pedía era la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio en cabeza del demandante. Y aunado a ello, refrenda el agravio aduciendo que el demandante en ninguno de los apartes de la demanda manifestó su propósito de segregar su predio, si no el reconocimiento de su derecho sustancial.

Pues bien, recuérdese que la finalidad de la usucapión es precisamente ponerle fin a ese laso que existe entre la posesión y la propiedad, transmutando la condición del que en principio se reputaba poseedor en propietario, estatus este que, confiere el derecho de usar, gozar y disponer de la cosa de manera absoluta; desde luego, con las restricciones y particularidades que predica la ley. Y ante tales circunstancias, es casi imprescindible que quien se beneficia con dicha figura jurídica, quiera, como es el caso que nos ocupa, escindir del globo que contiene la porción que se reclama; no obstante, para ello debe atender unos requisitos específicos.

En el asunto de marras, no hay discusión respecto al cumplimiento de la gran mayoría de los requisitos para lograr por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio del predio rural denominado “La Esperanza” ubicado en la vereda La Toma del Municipio de la Calera – Cundinamarca, y que hace parte de otro predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 311629, pues como bien lo determinó la juez de instancia, quien de acuerdo al estudio juicioso practicado al proceso y la valoración hecha al acervo probatorio, si quedó demostrada la posesión alegada, el término que resultó superior al exigido por la ley, el ánimo de señor y dueño del demandante, así como la buena fe con que éste ha actuado sobre el referido predio; sin embargo, también observó que el precitado inmueble no acreditaba las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

Téngase en cuenta que el artículo 6 de la Ley 1561, define taxativamente cuales son los requisitos que se deben cumplir para que sea viable la aplicación del proceso verbal especial de que trata la mentada ley, y entre ellos cita el consagrado en su numeral 6° que indica “*Que el inmueble no se encuentre...*”, “*...dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.*”, norma ajustable a los predios rurales como el que ocupa la atención en el presente caso, que según su artículo 44 no puede “*fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.*”

Considerando lo anterior, y teniendo en cuenta lo previsto en la Resolución 041 de 1996, a través de la cual se determinaron las extensiones de las unidades agrícolas familiares, para la zona del Guavio que comprende el Municipio de Calera entre otros, se determinó como unidad agrícola familiar, en el caso de los suelos ondulados a quebrados un rango que va de 15 a 25 hectáreas, y para los suelos planos un rango que va de 2 a 4 hectáreas. Si verificamos la unidad métrica de una hectárea, esta equivale a

10.000 metros, y lo que se pretende segregar del predio de mayor extensión es una extensión de 3.200 mts², lo que indica que acorde a este silogismo básico, el área del predio objeto del proceso, no se ajusta a las disposiciones de la Ley 160 de 1994, y por lo mismo, tampoco a las exigencias del numeral 6 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012.

Así las cosas, se despojan de solides los argumentos del actor al referir que el *a-quo* desconoció las pruebas aportadas al proceso y que le dio mayor prestancia al concepto de una entidad administrativa para decidir de fondo el asunto, pues precisamente auxiliada con esa información es que pudo concebir que no se cumplían la totalidad de los requisitos ya citados y por lo mismo, descendió su posición a la negativa de las pretensiones, siendo ello suficiente para la improsperidad de la alzada, y para confirmar íntegramente el fallo de 21 de febrero de 2023, y condenar en costas al apelante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR íntegramente la sentencia proferida en audiencia de 21 de febrero de 2023, por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA.

SEGUNDO: CONDENAR en costas al recurrente dado la improsperidad del recurso de apelación.

Señálense como agencias en derecho para esta instancia la suma de \$700.000, que la secretaría del juzgado de primera instancia deberá tasar al momento de practicar la liquidación de costas.

TERCERO: DEVUÉLVASE el proceso digital en su debida oportunidad a la oficina de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO
Juez