



REPÚBLICA DE COLOMBIA.

Rama Judicial del Poder Público.
Distrito Judicial de Santa Rosa de Viterbo.
Juzgado Segundo Civil Municipal de Sogamoso.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.

Sogamoso, veintiuno (21) de junio de dos mil veintidós (2022).

Proceso:	PERTENENCIA
Radicado:	157594003002-2013-000206-00.
Demandantes:	VICTOR MANUEL RICO AYALA
Demandados:	HEREDEROS INDETERMINADOS DE SERGIO ALBERTO RINCON R Y OTROS

ANTECEDENTES.

El Dr. **ELRRUYN OCTAVIO VALERO RODRÍGUEZ**, en nombre de su representado, **VICTOR MANUEL RICO AYALA**, presentó demanda DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO CON SUMA DE POSESIONES, contra los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE SERGIO ALBERTO RINCON ROSAS, MARIA ELVIRA RINCON DE RINCON Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS**. de quienes se ignora la habitación y lugar de trabajo, de acuerdo a las siguientes PRETENSIONES:

PRIMERA. - Se declare que **VICTOR MANUEL RICO AYALA**, ha adquirido por Prescripción Extraordinaria adquisitiva de Dominio por sumatoria de posesiones el inmueble lote de terreno ubicado en la CARRERA 13ª No. 6-106 sur de la vereda Villita y Malpaso de Sogamoso, dentro del cual existe una casa de habitación en ladrillo y plancha, con servicios de agua, luz y alcantarillado; junto con sus linderos: **POR EL NORTE:** con de herederos de AMPARO ZAMBRANO AVELLA, en distancia de 36,2 metros, **POR EL OCCIDENTE:** con de CARLOS BENIGNO LAVERDE en distancia de 9,8 metros, **POR EL SUR:** con de VICTOR MANUEL RICO AYALA en distancia de 35,65 metros; **POR EL ORIENTE:** Con la carrera 13ª en distancia de 10,38 metros y encierra. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-17063 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso y con código catastral No. 000200062406000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con un área aproximada de 362,13 metros cuadrados.

SEGUNDA: Que en consecuencia, se ordene abrir nuevo folio de matrícula inmobiliaria para inscribir la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, para que se identifique este inmueble en cabeza del señor **VICTOR MANUEL RICO AYALA**.

TERCERA: Se declare que **VICTOR MANUEL RICO AYALA**, ha adquirido por Prescripción Extraordinaria adquisitiva de Dominio el inmueble lote de terreno ubicado en la CARRERA 13 No. 6ª-33 sur de la vereda Villita y Malpaso de Sogamoso, junto con su mejoras, anexidades legalmente constituídas y que se distingue por los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** con de VICTOR MANUEL

RICO AYALA, en distancia de 35,65 metros, **POR EL OCCIDENTE:** con de CARLOS LAVERDE en distancia de 19,9 metros, **POR EL SUR:** con de YANCIR BARRERA Y JUAN PABLO RICO BARRERA en distancia de 34,6 metros; **POR EL ORIENTE:** Con la carrera 13 en distancia de 19,68 metros y encierra. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-17063 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso y con código catastral No. 000200062406000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con un área aproximada de 694,63 metros cuadrados.

CUARTA: Que en consecuencia, se ordene abrir nuevo folio de matrícula inmobiliaria para inscribir la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, para que se identifique dicho inmueble en cabeza de **VICTOR MANUEL RICO AYALA**

QUINTA: Que se condene en costas a los demandados en caso de existir oposición.

Ambos predios hacen parte de uno de mayor extensión denominado “LA ESPERANZA” cuyos linderos generales son los siguientes: POR EL PIE, con de BERNARDINO BONILLA Y ANTONIO NARANJO, callejuela que conduce a la alberca al medio; POR EL COSTADO DERECHO, con tierras del comprador SERGIO ALBERTO RINCÓN, una zanja al medio en línea recta a dar con tierras de los mismos vendedores; POR LA CABECERA, con de los vendedores a donde da la medida de los tres mil doscientos metros de que se ha hablado y por el ÚLTIMO COSTADO, con de MARGARITA ACEVEDO, GRISELDA ACEVEDO, PEDRO ELÍAS GÓMEZ, CARLOS LAVERDE Y LUIS ALEJANDRO GONZÁLEZ, cerca de alambre al medio a dar al primer lindero y encierra. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-17063 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, y con código catastral No. 000200062406000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que las anteriores peticiones se fundamentan en los **HECHOS** que se relacionan en la demanda visible a folios 24 a 27 del expediente y la subsanación de la misma, folios 32 a 35. Presentada la demanda y por reunir los requisitos de ley, se admitió por auto del 26 de junio de 2013, se ordenó correr traslado a los demandados por el término de 20 días, y emplazarlos al tenor del art. 318 y 407, del C.P.C., la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro, y se reconoció poder al señor Apoderado. Trámite llevado a cabo por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Sogamoso, allí se realizó el emplazamiento correspondiente y se designó curador AD-LITEM, y de igual manera comparecieron al proceso a través de apoderado, JENNY CAROLINA TORRES MARTÍNEZ Y GERMAN RICARDO TORRES MARTÍNEZ, quienes manifestaron ser los verdaderos poseedores de los inmuebles. Se propusieron excepciones, de las cuales se corrió traslado en su oportunidad, mismo que fue descorrido por la parte actora. El 12 de febrero de 2014 se decretaron pruebas y en la fecha fijada, esto es, el 21 de abril de 2014, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial con la práctica de las pruebas, visible a folio 133 a 152 del expediente. El 14 de mayo de 2014 se corrió traslado del dictamen pericial presentado por CARLOS IGNACIO RODRÍGUEZ SIERRA, el cual fue objetado por el Dr. HENRY ANTONIO LÓPEZ BAYONA, apoderado de JENNY CAROLINA TORRES MARTÍNEZ, se llevó a cabo el interrogatorio de parte del demandante vista a folio 181, descorrido el traslado de la objeción, se requirió nuevamente al perito a fin de que informara la manera en la que estableció la posesión del demandante y ampliara su respuesta sobre los poseedores y propietarios del inmueble, respuesta que se allegó el 13 de febrero de 2015 contenida en los folios 193 y 194.

Luego de lo cual fue repartido a este despacho, respecto del cual se avocó conocimiento el 7 de mayo de 2015. Acto seguido se decretó un nuevo dictamen

pericial, nombrando como nuevo perito al señor OMAR HURTADO CIENDUA. Informe pericial que fue rendido y obra en folios 201 a 2011, respecto del cual, nuevamente el Dr. HENRY ANTONIO LÓPEZ BAYONA, apoderado de JENNY CAROLINA TORRES MARTÍNEZ presentó objeción, a la cual no se le dio trámite de conformidad en lo expuesto en la providencia del 25 de mayo de 2018, se deja constancia que se le entregaron copias simples del folio 67 al 225 del proceso a la señora MARIA NAYDUTH MARTÍNEZ MORENO por orden del señor GERMNA RICARDO TORRES MARTÍNEZ.

Concluido el trámite de esta instancia, y como quiera que el trámite se viene surtiendo con Código de Procedimiento Civil, una vez allegados los alegatos de conclusión, se procede a resolver el asunto, de acuerdo con las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Ha de partir esta instancia por admitir su competencia para el conocimiento del presente proceso, así como para proferir el presente fallo, si nos atenemos a los arts. 17 y 18 del C. G. P.

Los demás presupuestos procesales están igualmente satisfechos, toda vez que los sujetos procesales ostentan capacidad para ser parte como demandante y demandados, es decir está cumplido el presupuesto de capacidad procesal, hay demanda en forma, todo ello da vía para proferir decisión de fondo, no existiendo evidencia de nulidad ni irregularidad y dando aplicación aquí a lo dispuesto en la ley 1285 del año 2010, de control de legalidad.

La demanda está encaminada a que se declare que el actor ha ganado los inmuebles objeto del proceso por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

Acorde con el Art. 2512 y s.s. del C. C., la doctrina toma la prescripción en forma general, refiriéndose a esta como uno de los modos de adquirir el dominio y los demás derechos reales sobre las cosas ajenas como también es un medio para extinguir las acciones y los derechos ajenos. El bien materia del proceso de acuerdo con la ubicación, linderos y demás características es un bien prescriptible que se puede ganar por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA U ORDINARIA DE DOMINIO.

Existen dos clases de prescripción con que se adquiere el dominio de las cosas, como son: LA ORDINARIA Y LA EXTRAORDINARIA, el lapso necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 5 años para la primera y exige título, en tanto que para la segunda exige 10 años.

Uno de los elementos que exige la prescripción cuando es adquisitiva de dominio, es la posesión a manera de erudición conforme al Art. 762 del C.C., la posesión es el aspecto de disfrutar cierta cosa con ánimo de señor y dueño ya sea por este o el que se da por lo mismo o por otra persona que la tenga a nombre de él.

¿Cuándo se invoca la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO? La Honorable Corte Suprema de Justicia en reiteradas jurisprudencias se ha manifestado diciendo que deben demostrarse los siguientes requisitos:

a. Posesión material en el actor.

b. Que la posesión material se prolongue por el tiempo exigido en la ley, en nuestro lance veinte años.

C. Que la posesión material se cumpla de manera pública, tranquila e ininterrumpida.

d. Que el bien sobre el cual se ejercita la posesión sea susceptible de ganarse por este medio.

Cuando quien pide la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO no lleve en posesión el tiempo requerido por el legislador, puede este sumar a su posesión la de sus antecesores, así como lo disponen los Arts., 778 y 2521 del C.C.

Según jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Sentencia de fecha junio 26 de 1.986 "El reconocimiento que hace el Art. 778 del C. de P.C de la unión o agregación de posesiones a título singular en armonía con el 2521 Ibídem, es para lograr entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva. Se parte de otra noción. La posesión comienza con el sucesor o sea que no se tramite, "a menos que quiera el sucesor, añadir la de sus antecesores a la suya", es decir que para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación de su condición fáctica se hace necesario:

1. Que exista un negocio jurídico traslativo entre el sucesor y el antecesor que permita la creación de un vínculo sustancial, como compraventa, permuta, donación, aporte en sociedad etc.
2. Que el antecesor o antecesores hayan sido poseedores del bien y la cadena de posesiones sean ininterrumpidas.
3. Que se entregue el bien, de suerte que se entre a realizar los actos de señorío calificadorio de la posesión.

No basta entonces que en una promesa de venta de inmueble se exprese la voluntad de poseer la posesión y transferir ese poder de hecho para que opere el fenómeno jurídico de la unión de posesiones por cuanto el título constituido, es el de hacer y jamás de trasladar. Ese propósito volitivo, puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido, empero no puede trascender ese ámbito negocial, pasar, encadenar cualquier derecho o hecho anterior sobre el inmueble.

LAS PRUEBAS.

Teniendo en cuenta que, se presentaron las excepciones de mérito de (i) falta de legitimación den la causa por activa, (ii) ausencia del derecho que se pretende , por inexistencia de la posesión que se alega, (iii) ausencia de los elementos y/o requisitos para adquirir el bien pretendido por usucapión, (iv) enriquecimiento sin justa causa, (v) abuso del derecho, y (vi) genérica, el despacho considera que, al menos las tres primeras atacan los elementos intrínsecos de la usucapión, por lo cual se abordaran desde la perspectiva del cumplimiento de los requisitos para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio, mientras que los dos medios exceptivos restantes de abordaran independientemente.

DOCUMENTALES DE LA PARTE DEMANDANTE.

Con las pruebas legalmente recaudadas, allegadas y practicadas al interior del proceso, tenemos que, (i) las documentales allegadas con la demanda, esto es el certificado especial de tradición y el certificado catastral, dan cuenta de que los titulares de derecho real de dominio sobre el bien inmueble denominado "LA ESPERANZA" fueron en su momento SERGIO ALBERTO RINCÓN ROSAS, MARIA ELVIRA RINCÓN DE RINCÓN, y por tanto ahora lo son sus herederos indeterminados en este caso. De esta situación el despacho considera satisfecho el presupuesto de que el bien sea susceptible de ser adquirido por usucapión (Fl 15).

Por otro lado, (ii) con la documental denominada "registro de defunción de SERGIO ALBERTO RINCÓN Y MARIA ELVIRA RINCÓN DE RINCÓN", se puede establecer el suceso del fallecimiento de los titulares de derecho real de dominio,

configurando así el presupuesto de la legitimación en la causa por pasiva. De modo que se demandó a sus causahabientes y a las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el inmueble de propiedad de los causantes.

A continuación, (iii) con los planos de los inmuebles se logró identificar concretamente los inmuebles pretendidos en usucapión, mismos que además fueron determinados en el dictamen pericial inicial, y en el segundo dictamen realizado con ocasión a la objeción del dictamen.

Con las (iv) copias de las escrituras No 1547 de 1 de junio de 1989 se estableció que el demandante adquirió derechos y acciones sobre el inmueble en el cual existe la construcción de dos pisos, mismo que donó a la señora NYDIA YANETH RICO MOLANO por escritura No. 1792 del 10 de agosto de 2001, y que luego recompró mediante escritura No. 288 del 16 de febrero de 2012 como se puede observar en las anotaciones 13, 17 y 24 del folio matriz.

Por su parte, (v) con el certificado de paz y salvo No. 2012000635 de 2012, se estableció que hasta ese momento el inmueble se encontraba al día por concepto de impuesto predial. Situación que realmente no aporta mucho para la interpretación y solución del problema suscitado en esta instancia.

De igual manera se aportaron recibos de pago de servicios públicos, por medio de los cuales se estableció que figura como propietario del bien inmueble determinado en la pretensión primera, el demandante VICTOR MANUEL RICO, cuya nomenclatura es (i) la Carrera 13 6-106 sur y (ii) Carrera 13 A N- 65.

DOCUMENTALES DE LA PARTE DEMANDADA.

Con el documento denominado (i) Copia de inspección ocular dentro del Proceso de amparo administrativo por perturbación a la posesión, audiencia celebrada el 1 de agosto de 2012, se tiene que, practicados los interrogatorios, el señor WILKINS FERNÁNDO CHAPARRO, adujo que el motivo por el cual conoce el predio fue porque hace parte de una zona de expansión, y que como funcionario público conoció de la problemática del lote, no obstante lo anterior, su acercamiento con los aquí demandados, se dio debido al interés comercial que tiene en el lote, de manera tal que, según su dicho, fue el quien indujo a que los aquí accionados, tumbaran la cerca antigua y pusieran una nueva, como exigencia previa para proceder a la compra del bien, situación que desembocó en la querella policial. Que, según oídas, el demandante era apenas tenedor del lote de terreno, que era usado para pastos, frente a lo cual, la señora JENNY CAROLINA TORRES, le indicó que el demandante debía pagarles unos dineros, pero que resultó pagándoles con carne en uno de sus establecimientos (carnicería) y finalmente acordaron que el señor VICTOR MANUEL debería pagar los impuestos del inmueble.

En dicha diligencia, también se practicó el interrogatorio de NAYIBE CÁRDENAS CASTILLO, quien aludió que conoce los lotes de terreno pretendido desde hace 18 años en ese entonces, porque están ubicados al lado de su vivienda, que allí lo único que hay sembrado son pastos, que siempre han estado cercados por el señor VICTOR RICO, a quien reconoce como dueño junto con su esposa e hijos, allí dijo también que durante los 18 años que conoce los inmuebles no distinguió a los demandados sino hasta el 28 de enero de 2012, fecha en la cual llegó con unos obreros para poner una cerca. Que en dicho predio crecía libremente el pasto así que pidió permiso a VICTOR RICO para poner unas ovejas ahí. De igual manera indicó que vio a la señora NAIDU dos veces en un carro, meses antes del incidente de la cerca, que ella ni se bajaba del carro, sino que decía que estaba revisando ese lote que era de ella.

De igual manera, se allegó copia de las escrituras públicas No. 3033 del 27 de septiembre de 1989, No. 2444 del 30 de agosto de 2011, y No. 2469 de 31 de agosto de 2011. En estricto orden, la primera de ellas fue por la cual la señora MARIA NAIDUTH MARTÍNEZ MORENO vendió a su hermana MARTHA IMELDA MARTÍNEZ MORENO lo derechos y acciones vinculados al lote de terreno denominado "LA ESPERANZA" como aparece en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria; a través de la segunda, la señora MARTHA IMELDA MARTÍNEZ MORENO, vendió a GERMAN RICARDO TORRES MORENO, EN 2011, el 50% de los derechos y acciones adquiridos en precedencia; y por último MARTHA IMELDA MARTÍNEZ MORENO, vendió a JENNY CAROLINA TORRES MARTÍNEZ el otro 50% restante.

Por último, (iii) se allegaron 3 recibos de impuesto predial de agosto de 2011, enero de 2012 y 3 de abril de 2013, con lo cual se probó que el inmueble se encontraba a paz y salvo por concepto de impuesto predial

Surtido el traslado de las excepciones, se allegó copia del fallo del amparo a la posesión, en el que se evidenció el testimonio de MARCO MANUEL TIRANO LÓPEZ, BENIGNO LAVERDE ALVARADO, NAYIBE CÁRDENAS CASTILLO Y LUIS ANTONIO TIRANO LÓPEZ. En su mayoría vecinos del sector, quienes manifestaron conocer al demandante de hace más de 20, 30 y 40 años y que en su mayoría no conocen a la señora CAROLINA ni a ningún familiar suyo.

De tal suerte, los testimonios aportados en las diligencias administrativas dieron como resultado la afirmación de que (fl 115) *"Para concluir con las manifestaciones de los testigos escuchados, ninguno de ellos ubica a la señora JENNY CAROLINA TORRES como poseedora legítima del predio objeto de litis, antes de la construcción de la cerca que enerva la acción administrativa posesoria, por el contrario, se logró establecer que el señor RICO AYALA es la persona que ha estado al frente del predio, durante un lapso superior a los 20 años, ejerciendo actos tales como pastoreo de animales, mantenimiento de cercas y venta de pastos."*

LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN JUDICIAL.

En ella se practicaron los interrogatorios de los testigos así: Por la parte demandante CARLOS BENIGNO LAVERDE, LUIS ANTONIO TIRANO LÓPEZ, NAYIBE CÁRDENAS Y YANCIR BARRERA, y por la parte demandada MARTHA IMELDA MARTÍNEZ MORENO, GLORIA INÉS GUTIÉRREZ, MARIA NAIFUTH MARTÍNEZ Y FELIPE FIGUEREDO ESPINEL. VENCIDO EL DECRETO Y PROBATORIO A FOLIO 125, no se tendrán en cuenta otras pruebas aportadas con posterioridad.

Durante la práctica de la diligencia, el despacho formuló interrogatorio al señor perito, y luego comenzó con la práctica de los interrogatorios, empezando por la parte demandante, para lo cual se le tomaron los generales de ley al señor LUIS ANTONIO TIRANO LÓPEZ (amigo), quien conoce a VICTOR RICO desde hace más de 40 años, y que el predio contenido en la pretensión primera era de él, y él se lo vendió en 1989 a VICTOR RICO, luego de lo cual el comprador construyó la casa de habitación, él siempre lo ha visto ahí, igual que a su esposa y su hijo, ejerciendo posesión pública, pacífica e ininterrumpida.

Respecto del segundo inmueble, dijo que el conoce el lote de hace mucho tiempo y que desde ese entonces el lote estaba vacío, dijo que hace mucho tiempo llegaba un señor que decía que tenía un taller y decía muchas groserías, que el supuestamente era el dueño, pero que los actos de posesión los hizo don VICTOR. Que no conoce a los demandados.

Posteriormente declaró el señor CARLOS BENIGNO LAVERDE (amigo), de 83 años, quien conoce al demandante desde hace 25 años, conoció el primer predio porque es colindante, dijo que el demandante es propietario del inmueble hace 8 o 10 años, aunque manda ahí desde hace como 20 años, que nadie lo ha molestado y que no conoce a la demanda, aun cuando vive en ese sector hace 65 años.

Frente al segundo inmueble, dijo que conoce el lote porque es colindante y que quien manda en él es el demandante VICTOR RICO. Reiteró que la posesión del demandante es de hace más de 20 años mandando en ese lote.

YANCIR BARRERA (cuñado), de 39 años, señaló que conoce al demandante hace 38 años por su relación, y que cuando él tenía 14, el demandante comenzó a construir su casa, y que vivió ahí desde el año 91 hasta el 2004. Que la Posesión siempre la ha ejercido el demandante, construyendo o llevando ganado. Negó rotundamente que la señora CAROLINA ejerciera algún acto de posesión en esa casa. Refirió que ahora vive pasando un predio vecino, y que conoce a la demandada porque le tumbó la cerca a VICTOR. Pero no le consta nada más

Con ocasión del segundo inmueble, informó que lo conoce hace 24 años, y quien manda en él es VICTOR, cercándolo, dejando meter los caballos de los recicladores y él es quien manda ahí, que solo miro a CAROLINA hace como un año por lo de la cerca.

La señora NAYIBE CÁRDENAS CASTILLO, dijo que conoce al demandante hace como 20 años, conoce el primer inmueble y reconoce al señor VICTOR como dueño de tal, que la construcción la conoce hace unos 23 años, y que el demandante siempre ha estado pendiente de pagar lo de ley, y que con respecto a los demandados, solo conoce a la señora CAROLINA por el suceso de la cerca. La testigo vive a unas 25 cuadras del inmueble,

Hablando del segundo inmueble, dice que vivió alrededor de 20 años allí en su casa, que colinda con el predio, y quien ha ejercido actos de posesión tales como mantenimiento de cerca y pago de impuestos es el señor VICTOR RICO, no tiene conocimiento de ninguna otra persona, que al demandado no lo ha visto nunca, que la posesión siempre ha sido pacífica, pública e ininterrumpida, exceptuando el incidente de la cerca, que conoció a NAYDU MARTÍNEZ por ese mismo suceso. Señaló que cuidó unas ovejas en ese lote porque VICTOR le daba permiso de vez en cuando, pero que hace 8 o 9 meses la demandada le sacó los animales.

Ahora bien, en lo que tiene que ver con los testimonios de los demandados, la señora MARIA IMELDA MARTÍNEZ MORENO (tía), indicó que ese lote, el segundo, perteneció a su hermana NAIDU MARTÍNEZ, a quien se lo compró en el año 89, pero que ella no vive en Sogamoso, razón por la cual cada vez que venía a Sogamoso, le daba una vuelta al lote, pero quien ejercía la posesión era su hermana, quien cercó y vendía regularmente los pastos, posesión hecha hasta 2011, fecha en la que le vendió a los demandados, y que los actos de posesión ejercidos por ellos fueron la venta de pastos y la renovación de la cerca cuando ella les vendió, y que al cambiar la cerca el vecino fue quien hizo la oposición. Al ser interrogada por la parte demandante planteó muchas evasivas diciendo que ella no tenía conocimiento de la administración ni de los contratos de venta de pasto porque eso lo hacía su hermana, en quien confiaba ciegamente.

FELIPE FIGUEREDO ESPINEL de 43 años, cuyo sobrino es esposo de la demandada, ayudó con la renovación de la cerca, todos los costos de esa gestión los asumió CAROLINA, durante la jornada se opuso el hijo del señor VICTOR y su esposa.

Acto seguido, prosiguió el testimonio de GLORIA INÉS GUTIÉRREZ, conoce a los demandados hace aproximadamente 9 años, adujo que ella les cuidaba el lote, después ella cercó e hicieron un documento de arriendo por dos años pero que ella solo lo tuvo un año para el pasto de su caballo, porque cuando ella se dio cuenta de que tumbaron la cerca no volvió a ir más, porque le tiraban basura al lote, aportó el documento contrato de arrendamiento, indicó que el canon de \$30.000 se lo cobraba casi siempre la mamá de carolina, indicó que no conoce ni al señor VICTOR ni a su familia, refirió conocer a VICTOR LAVERDE por nacer ahí. CONFESÓ que antes de que cercara, dejaba libremente su caballo ahí, y que luego, la demandada en 2012 le ofreció el contrato de arrendamiento, ante las preguntas de fechas la testigo refirió siempre que ella no sabe porque no anotó las fechas.

De igual manera se hizo presente MARIA NAIDUTH MARTÍNEZ MORENO (madre), adujo que la posesión siempre la ha tenido su familia, y desde que compraron, siempre han arrendado y cercado porque no se siembra nada que no sea pasto. Dijo que compró el lote a un señor de apellido molina en el 88, indicó que pagaron los últimos años de impuesto nada más, y que el arrendamiento se le hizo al demandante desde el 89 más o menos hasta el 97, y luego se arrendó a la señora INÉS.

INTERROGATORIO DE PARTE.

La parte solicitante de esta prueba no acudió a la diligencia y tampoco presentó excusa.

EL DICTAMEN PERICIAL.

Objetado el dictamen inicialmente rendido, se procedió a decretar uno nuevo por parte del profesional OMAR ORLANDO HUERTADO CIENDÚA, este profesional indicó que el predio de la primera pretensión se identificaba de la siguiente manera:

Se trata de un lote de terreno con dos (2) pretensiones. Primera pretensión, alinderado así: POR EL NORTE, con predio de AMPARO ZAMBRANO AVELLA, con una longitud de 36.20 metros lineales, muro en ladrillo y cerca de alambre de púas, ;POR EL ORIENTE, con vía pública, hoy carrera 13; POR EL SUR, con parte de cerca y muro de ladrillo en distancia de 35,60 metros lineales, linda con el mismo peticionario (pretensión 3) y POR EL OCCIDENTE, ÚLTIMO COSTAOD y encierra linda con de CARLOS BENIGNO LAVERDE, cerca de alambre de púas seis (6) cuerdas y postes de madera rolliza. En distancia de 9.80 metros lineales, como mejoras se encuentra una construcción de dos (2) plantas con u. segundo piso sin terminar y a la izquierda un garaje, también sin terminar su construcción, también parte en cerca de alambre de púas con sus mismas dependencias y tipo de construcción tal como la describió el perito anterior con un área de 362.43 metros cuadrados, servicio de agua, alcantarillado, luz eléctrica y gas domiciliario.

El segundo se trata de un lote de terreno alinderado así: POR EL NORTE, con predio del mismo peticionario, en longitud de 35,60 metros lineales; POR EL ORIENTE, con la vía pública carrera 13 en longitud de 19,66 metros lineales, cercado en postes de madera de seis (6) cuerdas de alambre de púas; POR EL SUR, con construcción en ladrillo y cemento de dos (2) plantas de propiedad de JUAN PABLO RICO BARRERA, y seguido con una enramada cercada en tablas de madera y láminas de Zinc de propiedad de YANCIL BARRERA en una distancia de 34.80 metros lineales y encierra POR EL OCCIDENTE, colindando con CARLOS BENIGNO LAVERDE, en distancia de 19.70 metros lineales. Cercas de alambre de seis (6) cuerdas y postes de madera, con un área total de 695.20 metros cuadrados.

De igual manera se aportaron los planos correspondientes, y el perito, a solicitud de la parte demandada, arribó a la conclusión de que el poseedor de los predios era el señor VICTOR MANUEL RICO AYALA. Y que es cierto que YENNY CAROLINA TORRES se opuso al proceso policivo iniciado por el demandante, no siendo el caso de GERMAN RICARDO.

En el mismo sentido, al preguntar a los vecinos del lugar, no conocer a la señora GLORIA INÉS GUTIÉRREZ, quien tomó en arriendo el lote para pastoreo, según lo declarado en la diligencia de inspección judicial.

Los propietarios según la información obrante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso son los aquí demandados, RINCON SERGIO ALBERTO Y RINCON DE RINCON MARIA ELVIDA. De manera que no es cierto que no le asista legitimación por activa al actor, pues se demostró que efectivamente lleva ejerciendo actos de posesión por lo menos desde

EL CASO.

Del análisis de los documentos obrantes en el expediente y de las declaraciones rendidas al interior de este, como la diligencia de inspección judicial y el peritaje aportado, el despacho considera que, si se cumplen los requisitos para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la titularidad de los bienes aquí pretendidos.

A la luz de lo normado en el Código Civil, la prescripción, como modo de adquirir derechos ajenos, es una figura por medio de la cual, el aquí demandante pretendió adquirir los derechos de los demandados y titulares de derecho real de dominio HEREDEROS INDETERMINADOS DE SERGIO ALBERTO RINCON R y RINCON DE RINCON MARIA ELVIDA, pues se demostró que efectivamente lleva ejerciendo los actos de posesión en los inmuebles, por lo menos desde 1989 y hasta finales de 2011, estableciendo así los extremos temporales necesarios para usucapir, pues son más de 20 años los que transcurrieron entre uno y otro. De este modo, se tiene que no prospera la excepción de (i) falta de legitimación en la causa por activa.

En lo que tiene que ver con (ii) ausencia del derecho que se pretende, por inexistencia de la posesión que se alega, (iii) ausencia de los elementos y/o requisitos para adquirir el bien pretendido por usucapión, tenemos que los testimonios aportados por la parte actora, tanto en el trámite jurisdiccional de policía, como en el presente proceso, fueron tajantes en determinar que en el primer inmueble, el demandante ha construido una propiedad, que tiene un garaje y una huerta en el mismo, circunstancias que demuestran la explotación material, como también fue reconocido por los vecinos como dueño, lo que se predica igualmente del segundo inmueble, en el que los vecinos reconocían como dueño, sabían de la elevación de cercas e incluso le pedían permiso para ingresar animales, no siendo el caso de lo alegado por la parte demandada, pues siempre adujo existencia de contratos de arrendamiento o venta de pastos, pero ninguno de los vecinos conoció de tales actos o de los arrendatarios del inmueble, razón por la cual no prosperan estos medios exceptivos, pues se han demostrado tanto el ánimo y el corpus para acceder a las pretensiones de la demanda.

Con respecto a las excepciones de (iv) enriquecimiento sin justa causa, (v) abuso del derecho, y (vi) genérica, el despacho encuentra que el incremento patrimonial que goza el demandante por adquirir el dominio de los bienes no adolece de una causa injusta, pues precisamente la posesión a través del modo de la prescripción es una de las maneras de adquirir la propiedad de las cosas muebles o inmuebles, la cual se protocoliza a través de sentencia judicial, que se constituye en justo título, de modo que no existe, a juicio de este despacho, un enriquecimiento soportado en una

causa injusta, todo lo contrario, está más que justificado a la luz de la teoría del derecho.

Como tampoco avizora el despacho un abuso del derecho, pues en ningún momento el demandante explotó el derecho que le daba la posesión de una forma desmedida, es más esperó 20 años para iniciar el proceso de pertenencia, aun cuando pudo haberlo hecho mucho tiempo atrás. En todo caso las actuaciones, tanto al interior del proceso de amparo a la posesión, como del presente, se surtieron con el respeto a las garantías fundamentales de los demandados, de modo que el despacho no advierte en qué forma se pudo haber abusado del derecho, razón por la cual tampoco prospera la excepción. Lo mismo aplica para la excepción genérica, pues no encuentra el despacho ningún impedimento para acceder a las pretensiones del demandante con base en los elementos de prueba allegados. Pues se tiene que los inmuebles son capaces de ser adquiridos por prescripción, habida cuenta que (i) su naturaleza es privada, (ii) la posesión fue pública, pacífica e ininterrumpida, tanto así que se declaró el amparo policivo a la posesión y las cosas se restituyeron a su statu quo, atribuyéndosela al demandante, (iii) se probó la posesión en el tiempo por más de 20 años, tiempo más que suficiente por lo exigido son 10 años, (iv) los actos de posesión ya enunciados, son prueba de que efectivamente se estaba ejerciendo una explotación económica y material del bien.

Sin embargo, a juicio del despacho, la figura a tener en cuenta es la prescripción extraordinaria de dominio y no la ordinaria, por cuanto las escrituras allegadas con la demanda, dan cuenta de la compra de derechos y acciones, constitutivos de falsa tradición, circunstancia que no puede constituir de ninguna manera justo título para acceder la prescripción ordinaria, lo anterior bajo el entendido que, al ser un predio de mayor extensión, no existirá certeza de lo efectivamente comprado, si no hasta el momento de la liquidación de la sucesión de los titulares de dominio, de manera que a bien pudo haberles correspondido lo pretendido o para mal no.

Por otro lado, el despacho también considera que deben corregirse las medidas y descripciones de los bienes para abrir los folios de matrícula respectivos, con base en el peritaje rendido, toda vez que, si bien la diferencia no es mucha, puede generar duda o problemas al momento de registrar la sentencia, motivo por el cual se hará de conformidad con el último informe pericial efectivamente rendido.

Por lo expuesto el Juzgado Segundo Civil Municipal de Sogamoso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que el señor **VICTOR MANUEL RICO AYALA** identificado con la C.C. No. 9.519.237, mayor de edad, domiciliado y residente en Sogamoso, ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, los siguientes predios:

Lote de terreno alinderado así: POR EL NORTE, con predio de AMPARO ZAMBRANO AVELLA, con una longitud de 36.20 metros lineales, muro en ladrillo y cerca de alambre de púas, ;POR EL ORIENTE, con vía pública, hoy carrera 13; POR EL SUR, con parte de cerca y muro de ladrillo en distancia de 35,60 metros lineales, linda con el mismo peticionario y POR EL OCCIDENTE, ÚLTIMO COSTAOD y encierra linda con de CARLOS BENIGNO LAVERDE, cerca de alambre de púas seis (6) cuerdas y postes de madera rolliza. En distancia de 9.80 metros lineales, como mejoras se encuentra una construcción de dos (2) plantas con un segundo piso sin terminar y a la izquierda un garaje, también sin terminar su construcción, también parte en cerca de alambre de púas con sus mismas dependencias y tipo de

construcción con un área de 362.43 metros cuadrados, servicio de agua, alcantarillado, luz eléctrica y gas domiciliario.

El segundo se trata de un lote de terreno alindado así: POR EL NORTE, con predio del mismo petionario, en longitud de 35,60 metros lineales; POR EL ORIENTE, con la vía pública carrera 13 en longitud de 19,66 metros lineales, cercado en postes de madera de seis (6) cuerdas de alambre de púas; POR EL SUR, con construcción en ladrillo y cemento de dos (2) plantas de propiedad de JUAN PABLO RICO BARRERA, y seguido con una enramada cercada en tablas de madera y láminas de Zinc de propiedad de YANCIL BARRERA en una distancia de 34.80 metros lineales y encierra POR EL OCCIDENTE, colindando con CARLOS BENIGNO LAVERDE, en distancia de 19.70 metros lineales. Cercas de alambre de seis (6) cuerdas y postes de madera, con un área total de 695.20 metros cuadrados.

Ambos predios hacen parte de uno de mayor extensión denominado "LA ESPERANZA" cuyos linderos generales son los siguientes: POR EL PIE, con de BERNARDINO BONILLA Y ANTONIO NARANJO, callejuela que conduce a la alberca al medio; POR EL COSTADO DERECHO, con tierras del comprador SERGIO ALBERTO RINCÓN, una zanja al medio en línea recta a dar con tierras de los mismos vendedores; POR LA CABECERA, con de los vendedores a donde da la medida de los tres mil doscientos metros de que se ha hablado y por el ÚLTIMO COSTADO, con de MARGARITA ACEVEDO, GRISELDA ACEVEDO, PEDRO ELÍAS GÓMEZ, CARLOS LAVERDE Y LUIS ALEJANDRO GONZÁLEZ, cerca de alambre al medio a dar al primer lindero y encierra. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-17063 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, y con código catastral No. 000200062406000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

SEGUNDO: Ordenar que, para inscribir esta sentencia, en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, se proceda a dar apertura a un nuevo folio de matrícula para cada inmueble con base en el folio No. 095-17063 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, en el que figure el predio antes descrito.

TERCERO: Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliarias No. 095-17063, para lo cual se deberá oficiar al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Sogamoso. Líbrese oficio.

CUARTO. Condenar en costas a la parte demandada, señores JENNY CAROLINA MARTÍNEZ Y GERMAN RICARDO TORRES MARTÍNEZ a favor del demandante, por secretaría tásense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MARCO ANTONIO GÓMEZ CALDERÓN
Juez.

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SOGAMOSO**

NOTIFICACION POR ESTADO. El auto anterior
se notificó por Estado Nro. 21 De hoy 22 De
junio del 2022 siendo las 8:00 A.M.



**CHRISTIAN MAURICIO PRIETO WILCHES
SECRETARIO**