



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

SECRETARIA:

Al despacho del señor Juez, el presente proceso, para proferir sentencia por escrito, sírvase proveer.

La secretaria,

DIANA MILENA JARRO RODAS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
Yopal (Casanare), veintiséis (26) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia No. 2017-00049-00.

Demandantes: BENJAMÍN MUTIS ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA.

Demandados: RICARDO MUTIS ARCILA, SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA, RUBEN DARIO TORRES FRANCO, ABELARDO ROJAS ORTIZ y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

1. ASUNTO:

Consiste en proferir el fallo de primera instancia que en derecho corresponda, dentro del proceso de pertenencia entablado por los señores BENJAMÍN MUTIS ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA, en contra de los demandados RICARDO MUTIS ARCILA, SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA, RUBEN DARIO TORRES FRANCO, ABELARDO ROJAS ORTIZ y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

2. ANTECEDENTES:

2.1. La demanda.

BENJAMÍN MUTIS ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA, presentaron demanda ordinaria de pertenencia contra RICARDO MUTIS ARCILA, SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA, RUBEN DARIO TORRES FRANCO, ABELARDO ROJAS ORTIZ y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, para que por decisión judicial se le declarara la prescripción adquisitiva de dominio del predio denominado "LAS FLORES", ubicado en la vereda Palomas, jurisdicción rural del municipio de Yopal, detallado y alinderado como consta en la Escritura Pública No. 57 del 22 de enero de 1957, de la Notaría Primera del Circulo de Yopal, con Matrícula Inmobiliaria No. 470-15536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal y Registro Catastral No. 00-01-010-0167-000. Así mismo solicitó, se ordenara a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal inscribir la sentencia en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 470-15536 y se condenase en costas procesales y agencias en derecho a la parte demandada en caso de oposición.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

2.2. Hechos

Manifiestan que el inmueble objeto del proceso ha estado en posesión de los demandados BENJAMÍN MUTIS ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA, desde hace más de 10 años, por lo que han sido reconocidos en su calidad de poseedores por los vecinos y habitantes del municipio de Yopal, en la vereda Palomas.

Señala que el bien de la referencia se le conoce con el nombre de “LAS FLORES”, ubicado en la vereda Palomas, jurisdicción territorial del Municipio de Yopal, cuya extensión superficial es de 31 hectáreas, más 3.264 metros cuadrados, inmueble el cual se encuentra inscrito en matrícula inmobiliaria No. 470-15536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal y Registro Catastral No. 00-01-010-0167-000.

Refieren que el predio “LAS FLORES” ha sido poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que el mismo ha sido explotado económicamente por los demandantes BENJAMÍN MUTIS ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA, desde hace más de 10 años, requisito que satisface la eficacia de la adquisición por el modo de la prescripción extraordinaria.

Aseguran ejercer su señorío mediante la permanente, continua y adecuada explotación económica, consistente entre otras cosas en el levantamiento, encierro y mantenimiento de las cercas de alambre; en la hechura, mantenimiento y limpieza de los potreros con la siembra de pastos artificiales; y en la cría y ceba de ganados, construcción de abrevaderos, saladeros, cultivos de arroz, arrendamiento para cultivos y demás instalaciones que los demandados han hecho en ejercicio de la actividad agrícola.

Por lo anterior y en razón del transcurso del tiempo en la posesión mencionada, solicitan la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria del dominio sobre el predio “LAS FLORES”.

2.3. Trámite Procesal

La demanda fue admitida por este despacho mediante auto del 18 de mayo de 2017 (fls. 20 a 21), en el que se ordenó notificar personalmente o en la forma indicada en los artículos 290, 293 y 301 del CGP, y se dispuso el emplazamiento de rigor frente a los demandados determinados SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA, RUBEN DARÍO TORRES FRANCO y ABELARDO ROJAS ORTÍZ, así como el emplazamiento de las personas indeterminadas. Se ordenó la notificación personal de RICARDO MUTIS ARCILA a través del cónsul de Colombia en Madrid y se dio cumplimiento al núm. 6 del art 375.

En auto del 5 de octubre de 2017 se designó como Curador Ad Litem de las personas indeterminadas al doctor Marco Alfredo Pulido (fl.53), mismo quien tomó posesión el 25 de octubre de 2017 y dio contestación de la demanda (fls.57 y 58).

En auto del 25 de enero de 2018 se designó como Curador Ad Litem del señor ABELARDO ROJAS ORTÍZ, nuevamente al doctor Marco Alfredo Pulido (fl.86),



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

sin embargo, en el entretanto, el demandado se presentó a través de su apoderado Luis Orlando Vega Vega, quien contestó la demanda (fls.91 a 96).

En auto del 19 de abril de 2018 se tuvo por notificados personalmente a los demandados determinados SONIA YADIRA BUITRAGO y RUBEN DARÍO TORRES FRANCO conforme actas de notificación obrantes de folio 25 a 28 y por no contestada la demanda por parte de aquellos. En el mismo sentido se tuvo por notificado a RICARDO MUTIS ARCILA, no siendo contestada la demanda por parte de aquel (fl.100).

En el transcurso del trámite procesal, el abogado CRISTHIAN FERNANDO SOTO PASTRANA, solicitó ser tenido en cuenta dentro del proceso como apoderado de unos terceros, en calidad de COADYUBANTES de la parte demandada por ser estos poseedores de buena fe de 7 hectáreas que hacen parte del predio que se pretende en prescripción, coadyuvantes que se identificaron como: CARLOS HUMBERTO BUSTOS PATIÑO, JOSE MISAEL CORREDOR GIL, MARIA NELLY ALFONSO GARCÍA, LUZ ARMIRA AGUDELO GÓMEZ y MARISOL URIBE ESTEVEZ, mismos quienes refirieron que su posesión se derivaba de la compraventa celebra con el señor RUBEN DARIO TORRES FRANCO, con fecha de celebración del 11 de octubre de 2013 (fls.194 a 198).

El 14 de septiembre de 2018, se llevó a cabo diligencia de inspección judicial y practica de pruebas (fl.136), misma en la cual la parte demandante y el señor ABELARDO ROJAS ORTÍZ, llevaron a cabo acuerdo conciliatorio consistente en *"excluir de la demanda el 21,386% que le corresponde al señor Abelardo Rojas Ortiz, como copropietario común y proindiviso del lote de terreno... de seis hectáreas más 6779 metros cuadrados"* y petición en consecuencia continuar el proceso frente a lo demás.

En auto calendado del 29 de noviembre de 2018, este despacho reconoció la calidad de terceros coadyuvantes de la parte demandada a los señores CARLOS HUMBERTO BUSTOS PATIÑO, JOSE MISAEL CORREDOR GIL, MARIA NELLY ALFONSO GARCÍA, LUZ ARMIRA AGUDELO GÓMEZ y MARISOL URIBE ESTEVEZ (fl.204).

El 13 de febrero de 2019, se llevó a cabo audiencia de instrucción y juzgamiento, misma que concluyó con fallo de primera instancia emitido por este juzgado (fls. 232 a 234), no obstante lo anterior, dicha decisión fue nulitada por el Tribunal Superior de Yopal con providencia emitida el 22 de marzo de 2019, bajo la causal 8 del artículo 133 del CGP, por cuanto sobre el bien inmueble objeto de pertenencia se encontraban vigentes dos hipotecas abiertas en favor de MYRIAM CECILIA MÁRQUEZ DE MUTIS y GILBERTO LOZADA CASTELLANOS, últimos estos que no fueron citados y por consiguiente no se encontraba integrado debidamente el contradictorio.

Por lo anterior, este juzgado en aras de subsanar el yerro acaecido, en auto del 2 de mayo de 2019 (fl.272) procedió a emplazar a los acreedores hipotecarios por solicitud del apoderado de la parte demandante (fl.271), quien manifestó que sus poderdantes bajo la gravedad de juramento señalaban desconocer la dirección o ubicación de tales acreedores.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

El 24 de mayo de 2019, la acreedora hipotecaria MYRIAM CECILIA MÁRQUEZ DE MUTIS dio contestación a la demanda a través de su apoderado judicial (fl.275 a 279).

El acreedor hipotecario GILBERTO LOZADA CASTELLANOS, no se presentó al proceso una vez surtido el emplazamiento de rigor, razón por la cual mediante auto del 23 de julio de 2020 (fl.323) se le designó como curador al Dr. MARCO ALFREDO PULIDO PÁEZ, último quien allegó la respectiva contestación (fl.327 y 328)

2.4. Contestaciones de la Demanda

2.4.1. Personas Indeterminadas (fls.57 y 58):

A través del doctor Marco Alfredo Pulido Páez, se dio contestación por parte de las personas indeterminadas, en la que no se opuso a las pretensiones formuladas por la parte actora, siempre y cuando una vez practicadas las pruebas se demostrara plenamente conforme los requisitos que exige la ley, la materialidad de los actos posesorios ejercidos por la parte interesada, a fin de adquirir el inmueble por la figura de la prescripción adquisitiva.

Así mismo, frente a los hechos indico atenerse a lo probado y a los resultados obtenidos de la práctica de diligencia de inspección judicial, a fin de verificar lo pretendido en la demanda, por lo que estaba sujeto a lo que el juez dictara a lo que en derecho corresponda.

2.4.2. ABELARDO ROJAS ORTIZ - Demandado (fls.91 a 96):

Frente a los hechos propuestos por el extremo demandante se refirió señalando que no era cierto lo expuesto por el demandante relacionado con la afirmación de que el bien se encontrara en su posesión, pues indicó que quienes realmente poseían el inmueble eran el señor RUBEN DARÍO TORRES y la señora SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA.

Indicó que el bien descrito correspondía a un globo de mayor extensión el cual había sido vendido en común y proindiviso y del cual el accionado ABELARDO ROJAS ORTIZ ostentaba la propiedad del 21.386%

Señaló que desde el año 2009 efectuaron compraventa sobre el referido bien, por lo que las personas quienes explotaban el inmueble como propietarios del mismo habían sido el señor RUBEN DARÍO TORRES y la señora SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA.

Aseguro que no era cierto que los demandantes BENJAMÍN MUTIS ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA, hubieran ejercido la posesión del inmueble, por lo que ante tal falta de posesión, no había lugar a declarar pertenencia y mucho menos la prescripción extraordinaria de dominio.

Frente a las pretensiones se opuso a todas y cada una de ellas bajo el argumento que quienes ostentaban la calidad de poseedores y dueños eran los señores RUBEN DARÍO TORRES y SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA, personas



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

quienes en el año 2011 le vendieron una cuota parte del bien inmueble objeto de la Litis.

Como excepciones formuló las siguientes:

Inexistencia de los presupuestos de la acción instaurada: Al analizar el folio de matrícula traído con la demanda es posible observar la anotación No. 18 del 25 de septiembre de 2014, en la que se inscribe medida cautelar de embargo en acción mixta, trayendo como título ejecutivo el contenido en la escritura 2085 del 26 de octubre de 2008, por lo que el bien a usucapir legalmente se encuentra fuera del comercio y por consiguiente no existe la llamada posesión que los demandantes aducen tener.

Por otra parte existe acreedor hipotecario que tiene derechos reales sobre una cuota parte del 25% conforme se puede establecer en la anotación No. 15, por lo que necesariamente debe ser atado al proceso.

Inoperabilidad de la acción de prescripción por falta de tiempo para usucapir: En el año 2009 se realizó mediante sucesión del señor CARLOS EDUARDO MUTIS ARCILA la adjudicación del 50% del predio a la señora MYRIAM CECILIA MÁRQUEZ DE MUTIS, acto que se realizó mediante escritura pública No. 1042 del 27 de febrero de 2009, otorgada por la notaría 2 del círculo de Sogamoso, anotación número 10 que aparece en el folio de matrícula inmobiliaria, así mismo, reza aclaración con respecto al nombre del predio tal cual consta en la anotación No. 11 del respectivo folio. Una vez adjudicado el cincuenta por ciento de la nueva propietaria ejerció aquella posesión en el predio y como propietaria procedió a vender su parte del terreno, dejando ver que los demandantes no son poseedores del cien por ciento del inmueble, pues dicho acto se efectuó en el 2009, por lo que para la fecha en la que se interpuso la demanda no se ha cumplido el término legal para poder usucapir.

Mala fe en cabeza de los demandantes: La parte actora de mala fe ha instaurado una acción para apoderarse del bien, aun cuando los mismos demandantes conocen a los verdaderos propietarios como lo son SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA, RUBEN DARIO TORRES FRANCO y ABELARDO ROJAS ORTIZ, personas que como se indicó lo usufructúan y efectúan negocios jurídicos con los mismos.

A su vez, quienes pretenden usucapir son el hermano legítimo y la cuñada de uno de los dueños, el señor RICARDO MUTIS ARCILA, quien es propietario inscrito del bien en un cincuenta por ciento en común y proindiviso con los restantes codueños, mismo que confió en sus parientes dado que él vive en la ciudad de Madrid España.

Imposibilidad jurídica para prescribir teniendo en cuenta que el bien inmueble se encuentra fuera del comercio por existir medida cautelar sobre el mismo: Sobre el bien inmueble que se pretende usucapir, recae una medida cautelar de embargo ejecutivo con acción mixta, del señor GILBERTO LOZADA CASTELLANO a RUBEN DARÍO FRANCO TORRES, medida que fue inscrita mediante oficio 0542 del 05/06 de 2014, del Juzgado Segundo Municipal de Yopal.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Pleito pendiente: Con relación a este mismo bien existe acción civil de entrega del tradente al adquirente, adelantada en el Juzgado Primero Civil Municipal, con radicado No. 2016-01541, proceso adelantado por el señor ABELARDO ROJAS ORTIZ, en contra de SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA, estando pendiente el señalamiento del día y la hora para llevar a cabo la diligencia de que trata el art 372 del CGP, por lo que al existir un pleito pendiente, el adelantamiento de esta acción no es posible en tanto no se defina la acción comentada.

2.4.3. MYRIAM CECILIA MÁRQUEZ DE MUTIS – Acreedora hipotecaria (fls.275 a 279):

Frente a los hechos expuestos por la parte accionante se refirió en los siguientes términos:

Con relación al hecho segundo manifestó que lo afirmado no era cierto, en tanto que el señor BENJAMIN MUTIS ARCILA llegó con la señora HERMINIA MEJÍA ROA, en calidad de administrador de la finca las flores, pues así lo confesó en el interrogatorio que absolvió dentro del proceso de pertenencia iniciado por el mismo en contra de RICARDO MUTIS ARCILA y MYRIAM MUTIS DE MARQUEZ, proceso que se adelantó ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal, con radicado No. 028-2010 y que terminó con la declaración de desistimiento tácito al no lograr obtener los documentos que sirvieran de soporte a la pretensión.

Así mismo, refirió que no era cierto que a los demandantes se le hubiera reconocido la calidad de únicos poseedores, pues de acuerdo a los señores HENRY SANABRIA, WILLIAM SUAREZ y NORBERTO MÁRQUEZ, quienes fueron testigos dentro del proceso enunciado anteriormente, reconocieron que el propietario era el señor CARLOS MUTIS y posteriormente MYRIAM MÁRQUE DE MUTIS.

De la misma manera con relación al hecho cuarto y quinto reiteró que los demandantes trabajaron como administradores sobre el predio que se pretende en usucapión, mismo sobre el cual el señor CARLOS MUTIS ARCILA mientras vivió, ejerció como poseedor y dueño del predio, derechos que posteriormente pasaron a MYRIAM MÁRQUEZ DE MUTIS, quien mediante documento privado les revocó el poder conferido a los accionantes, ultimo este que les permitía arrendar y explotar el 50% de la finca las flores, lo anterior por autorización de quien era su propietario, el señor CARLOS EDUARDO MUTIS ARCILA, persona que falleció.

Con relación a los hechos quinto, sexto, séptimo y octavo, señaló que no era cierto lo esbozado por la parte actora, ya que la señora MYRIAM MÁRQUEZ DE MUTIS pagó los impuestos de la finca las flores, por los años gravables 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010. Aseguró que la sucesión del señor CARLOS MUTIS ARCILA se realizó en la Notaría Segunda de Sogamoso, con la respectiva publicación de los edictos, situación de la que tuvo conocimiento el señor BENJAMÍN MUTIS ARCILA, persona última esta quien le manifestó a los señores RUBEN DARÍO TORRES FRANCO y la señora SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA que si querían comprar el predio debían entrevistarse con la señora MYRIAM MÁRQUEZ quien era la nueva propietaria, dado el fallecimiento de su hermano.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Refirió igualmente que el día 29 de julio de 2009, procedió a vender el predio, fecha en la que se hizo la entrega material del mentado inmueble a la señora SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA, quien hipotecó la finca en favor de MYRIAM MÁRQUEZ DE MUTIS, garantía que es abierta y de primer grado, documento que fue debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria.

Frente a las pretensiones se opuso a todas y cada una de ellas y solicitó que en caso de prosperar las pretensiones de la demanda, se ordenara cancelar los dineros provenientes de la hipoteca, suscrita con la señora SONIA YADIRA BUITRAGO, mediante Escritura Pública No. 1831 del día 25 de julio de 2009 de la Notaría Tercera de Sogamoso Junto con los intereses que se hayan originado.

2.4.4. GILBERTO LOZADA CASTELLANOS – Acreedor hipotecario (fls.327 a 328):

El acreedor hipotecario una vez quedó emplazado, presentó su contestación de la demanda, a través del Curador Ad Litem designado, esto es el doctor Marco Alfredo Pulido Páez, quien no se opuso a la prosperidad de las pretensiones formuladas por la parte actora, siempre y cuando las mismas, una vez practicadas las pruebas se demostrara plenamente conforme los requisitos que exige la ley, la materialidad de los actos posesorios ejercidos por la parte interesada, a fin de adquirir el inmueble por la figura de la prescripción adquisitiva.

Así mismo, frente a los hechos indico atenerse a lo probado y a los resultados obtenidos de la práctica de diligencia de inspección judicial, a fin de verificar lo pretendido en la demanda, por lo que estaba sujeto a lo que el juez dictara a lo que en derecho corresponda.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Presupuestos Procesales

En el presente caso sub examine, los requisitos establecidos por la ley como esenciales para formulación y perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes.

En efecto, el Juzgado es legalmente competente para conocer del asunto por virtud de los diferentes factores de competencia, la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, también existe capacidad para ser parte, capacidad procesal en los demandantes y los demandados, y no se aprecia causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado total o parcialmente, de acuerdo a las normas vigentes para la época de presentación de la demanda.

Por consiguiente, estando reunidos los presupuestos procesales, se tomará la decisión de fondo que a derecho corresponda, por lo que se entrará al estudio de la acción instaurada.

3.2. Problema Jurídico

Corresponde al despacho determinar si los accionantes BENJAMÍN MUTIS



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA, cumplieron con los requisitos legales vigentes a fin de obtener la declaración judicial de pertenencia, y si en consecuencia es procedente adjudicarles el bien inmueble LAS FLORES por prescripción adquisitiva del dominio o usucapión.

Para resolver el problema formulado por este despacho se analizarán los presupuestos generales del proceso de pertenencia consistentes en:

(i) La pretensión; (ii) La legitimación en la causa; (iii) La declaración de pertenencia; (iv) La prescripción extraordinaria; (v) La cosa legalmente prescriptible; (vi) La identidad del bien pretendido con el inspeccionado y poseído; y (vii) La posesión material de la parte actora y por el término legal.

I. La Pretensión

Los demandante **BENJAMÍN MUTIS ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA** pretenden se declare que adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva, el dominio del inmueble denominado "**LAS FLORES**", ubicado en la vereda PALOMAS, jurisdicción rural del Municipio de Yopal, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 57 del 22 de enero de 1987, otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Yopal, distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-15536 y registro catastral No. 00-11-010-0167-000.

II. La legitimación en la causa

Este es un elemento esencial de toda acción y consiste en que el demandante sea la persona que conforme al derecho sustancial, se encuentre facultada para reclamar el reconocimiento o la reclamación del derecho controvertido (Legitimación activa), y que el demandado sea la persona a la cual se le pueda exigir esa declaración (Legitimación pasiva).

Sobre este aspecto la Honorable Corte Suprema de Justicia se pronunció así:

"La legitimación en la causa es un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante, con la persona a la que la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa" (Sentencia de diciembre 4 de 1981, GJ.T. C. L. X. W – Pág. 639)

En tratándose de una acción de pertenencia, la legitimación por activa está radicada en el poseedor que pretenda haber adquirido un bien por prescripción o su acreedor y el comunero que acredite haber poseído de manera exclusiva el bien común con exclusión de los otros comuneros (art. 407 num. 1 al 3 del C. de P. Civil).

En cambio la legitimación pasiva está dada por la persona que figure en el respectivo certificado de tradición del inmueble a usucapir, como el titular de derecho real principal, pese a que, por el efecto **erga omnes** de la sentencia, deban ser citadas al proceso a todas aquellas personas que se crean con derecho sobre ese bien (art. 407 num. 5° del C. de P. Civil).



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Los demandantes fincan el derecho reclamado en su condición de poseedores materiales del inmueble objeto de la usucapión por espacio de más de 10 años, lo cual se determinará si se probó en el capítulo atinente a este aspecto y al estudiar los presupuestos axiológicos de la acción.

Revisado el folio de matrícula inmobiliaria **No. 470-15536**, en él se observa que quienes aparecen como titulares del dominio son:

ABELARDO ROJAS ORTÍZ, RUBEN DARÍO TORRES FRANCO, RICARDO MUTIS ARCILA y SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA, quienes fueron debidamente vinculados a la actuación como demandados, además de los titulares del dominio, a los acreedores hipotecarios MYRIAM CECILIA MÁRQUEZ DE MUTIS y GILBERTO LOZADA CASTELLANOS, así como a las demás personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el bien objeto de usucapión.

III. La Declaración de Pertenencia

A voces del artículo 2512 del Código Civil, la **prescripción** es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquellas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

Por su parte, el artículo 2518 ibídem concibe la PRESCRIPCION ADQUISITIVA como aquella mediante la cual:

"Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no estén especialmente exceptuados."(Subrayado fuera de texto)

Uno de los modos para adquirir el dominio de las cosas es la PRESCRIPCION, según el artículo 673 del Código Civil.

La prescripción adquisitiva de dominio es ordinaria o extraordinaria, dependiendo de los bienes involucrados, la clase de posesión y el tiempo en que se ejerza la misma. Para la ordinaria se exige posesión regular, esto es, justo título y posesión material por espacio de 3 años para los muebles y 10 o 5 años para los bienes raíces, según la normatividad operante (Artículo 2529 del Código Civil o artículo 4° ley 791 de 2002); y la extraordinaria requiere, posesión material no inferior a 20 o 10 años, conforme el artículo 2532 del Código Civil o 6° de la ley 791 de 2002, respectivamente.

IV. Prescripción extraordinaria

En operancia del término de prescripción extraordinaria para bienes inmuebles de que trata la ley 791 de 2002, se tiene que para el efecto el mismo asciende a 10 años.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Por consiguiente, los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la declaración judicial de pertenencia deprecada, son:

- **Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente.**
- **Que se identifique el bien poseído y haya identidad de éste con el pretendido.**
- **Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende adquirir el dominio, posesión material pacífica y continua por un tiempo no inferior a diez (10) años.**

A continuación analizaremos si los anteriores presupuestos afloran del plenario.

V. Cosa Prescriptible legalmente

Se gana por prescripción el DOMINIO de los bienes que están en el comercio humano y que se han poseído con las condiciones legales (Artículo 2518 del C.C.).

Los bienes que están en el comercio humano son aquellos comerciales que se encuentran en el dominio privado y este se prueba con la inscripción en el registro de un título constitutivo o traslativo de propiedad, esto es, con la existencia de un modo adquisitivo de que trata el artículo 673 del Código Civil. También se demuestra que un bien está en el comercio humano con la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria que lo individualice, así sea con la inscripción de venta de derechos y acciones, según lo ha considerado la jurisprudencia.

Al proceso se aportó el certificado de tradición correspondiente al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria **No. 470-15536**, el cual fue abierto con la inscripción de la resolución No. 304 de enero 20 de 1977 emanada del entonces INCORA, propia de adjudicación de baldíos en favor de IGNACIO GUTIERREZ.

La inscripción de esa escritura constituye título adquisitivo del derecho real de dominio, razón suficiente para entender que el predio está en el comercio y es a la vez prescriptible en forma parcial o total.

VI. Identidad del bien pretendido con el inspeccionado y poseído

El requisito de identificación del inmueble objeto de pertenencia se refiere a que el predio del folio de matrícula inmobiliaria aportado, coincida con el descrito en la demanda y que éste a su vez tenga identidad física y jurídica con la alinderación del inmueble que se inspeccione y se afirme está en posesión de la parte demandante, como sustento de la prescripción solicitada o que la franja pedida en pertenencia haga parte del predio de mayor extensión involucrado en la actuación.

En la diligencia de inspección judicial (fl.136 a 145) se procedió a identificar el terreno objeto de usucapión que se afirma está en posesión de los accionantes, mediante su recorrido físico en acompañamiento del perito designado, señales y accidentes geográficos consignados en la alinderación consignada y descrita en



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

la demanda, en los títulos aportados e inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 470-15536** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

Encontró el Juzgado en aquella oportunidad que el bien pretendido en usucapión se encontraba localizado a aproximadamente 9 kilómetros de la zona urbana de Yopal, siguiendo la vía hacia la vereda Palomas por el sector conocido como mata de pantano. Evidenció el despacho que dicho predio se encontraba en la parte nororiental de la misma finca Las Flores, colindante por el lado norte con la vía pavimentada Yopal-Vereda Palomas, por el costado occidental con terrenos de propiedad de los mismos demandantes y por el costado suroriente con terrenos de la Universidad de la Salle. Terrenos dedicados a la agricultura, al cultivo de arroz, plátano, papaya y cítricos. Perimetralmente cercado con alambres de púas soportados en postes de madera y cemento. Citaron los testigos acompañantes que el bien correspondía en integridad al bien que conocen en posesión de los demandantes.

Es importante a su vez señalar que una porción del terreno pretendido en usucapión, fue excluido por virtud de un acuerdo conciliatorio celebrado por la parte demandante con el señor ABELARDO ROJAS el 14 de septiembre de 2018 en medio de la diligencia de inspección judicial, mismo que se constata a folio 142 del proceso, en el cual las partes relacionadas pactaron *“excluir de la demanda el 21.386% que le corresponde al señor Abelardo Rojas Ortiz como copropietario común proindiviso del lote de terreno”*.

Por su parte, el perito designado OVIDIO LEÓN RIAÑO, presentó el respectivo dictamen pericial (fls.162 a 177), en el cual realizó también un levantamiento topográfico sobre la zona objeto del proceso, obrante a folio 176 y 177 del expediente, el cual en su forma y aspectos visibles, no se duda guarda estrecha coincidencia con lo verificado en el terreno, conforme a la extensión, colindantes y signos geográficos.

A su vez, el perito en su informe señaló que *“de acuerdo a lo observado en el recorrido de la inspección judicial realizada al predio, este si corresponde al relacionado en la demanda”*, lo anterior visible en folios 162 y 163.

Conforme lo anterior se ha de reiterar que la prescripción pretendida se entenderá sobre una parte de terreno la cual se derivan de un globo de mayor extensión denominado “LAS FLORES”, ubicado en la vereda Palomas, jurisdicción territorial del Municipio de Yopal, extensión superficial del globo mayor la cual es de 31 hectáreas, más 3.264 metros cuadrados, inmueble el cual se encuentra inscrito en matrícula inmobiliaria No. 470-15536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal y Registro Catastral No. 00-01-010-0167-000.

El predio de menor extensión y sobre él se finco de manera definitiva la pretensión de prescripción, cuenta con una extensión superficial de 24 hectáreas más 6264 metros cuadrados, los cuales, de acuerdo con la medición realizada por el perito OVIDIO LEÓN RIAÑO, se determinaron así (fl.163):

NORTE: En 100.00 ml. Con carretera que de Yopal conduce a la vereda La victoria; **ORIENTE:** En 802.32 ml. Con predios de ABELARDO ROJAS ORTÍZ; **SUR:** En 371.11 ml., antes con predios de ISABEL RIOS DE GÓMEZ, hoy predios



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

pertenecientes a LA UNIVERSIDAD DE LA SALLE; **OCCIDENTE:** En 1073.46. ml., antes con predios de RICARDO MUTIS hoy predios pertenecientes a BENJAMÍN MUTIS y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA y encierra.

VII. Posesión material de la parte actora y por el término legal

La ley señala que al prescribiente que ha invocado la usucapión extraordinaria le corresponde demostrar que en el bien que pretende, ha ejecutado actos positivos o materiales que indudablemente exterioricen su señorío. Así lo establece el artículo 762 del Código Civil al señalar que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí misma, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

De igual manera el artículo 981 enseña que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

La posesión entendida como relación de hecho con la cosa, amparada por el orden jurídico, implica la vinculación de la voluntad de una persona a un corpus, como si esa relación emanara del derecho de propiedad.

Dos elementos fundamentales determinan el fenómeno posesorio. La relación de hecho con la cosa y la manifestación volitiva, intelectual o subjetiva respecto de ella, es decir, el ánimo de señor y dueño.

Para demostrar la posesión alegada se recibieron las declaraciones de algunos vecinos y residentes del lugar, a saber:

JESUS ALBERTO MEJÍA ROA

Manifestó ser natural de Ciénaga Magdalena, contar con 37 años, residir en la finca Las Flores, encontrarse civilmente casado y ser agricultor de profesión. Señaló ser hermano de la demandante HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA y cuñado del señor BENJAMIN MUTIS. Frente a los hechos de la demanda refirió tener conocimiento que se encontraban en el inmueble desde hace 25 años, con su familia y hermanos, dado que la finca era de propiedad del señor RICARDO MUTIS quien fue secuestrado en 1997 y a consecuencia de eso BENJAMÍN MUTIS quedó trabajando y luego pasó a ser el dueño. Indicó que el señor BENJAMÍN MUTIS empezó a ejercer actos de ocupación a través de la siembra de arroz, la construcción de una casa en la que habitan y la tenencia de unas 36 cabezas de ganado, mismo que se vendió para saldar una deuda que existía frente al Banco Ganadero. Concluyó indicando que la única persona que conoció como propietaria fue al señor BENJAMÍN MUTIS y al señor RICARDO MUTIS, quien dejó el bien hipotecado, hipoteca que a propósito fue cancelada por BENJAMÍN quedando este como único dueño.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

SAMUEL GUTIERREZ PASTRANA

El testigo del extremo demandado por parte de ABELARDO ROJAS, señaló ser natural de Campo Alegre Huila, contar con 52 años de edad, residir en el barrio Sevilla de Aguazul, encontrarse casado y ser agricultor de ocupación. Frente a los hechos del proceso indicó constarle que el señor ABELARDO ROJAS ORTÍZ hizo negocio en el año 2009 con el señor RUBEN DARÍO TORRES, pues el señor ABELARDO le pagó con una orden de pago en el molino a 20'000.000 hectárea, las cuales eran siete frente a la vía, hacia abajo. Señaló que no conocía a los demandantes, que había escuchado acerca del rumor que alguien se quería hacer con esas tierras y que no tenía conocimiento acerca de la posesión pública, quieta y pacífica de RUBEN DARÍO TORRES y SONIA YADIRA BUITRAGO VEGA. Así mismo, aseveró desconocer si en la franja de terreno a la que hacían alusión se habían hecho mejoras, indicó no conocer si se hizo entrega o escritura de las siete hectáreas de terreno, pues señaló únicamente estar presente en la negociación. Relató que sobre la franja de terreno había una casa y unos cítricos y vivía alguien pero no sabía quién, construcción que a propósito comentó ya se encontraba hecha en el referido inmueble. Concluyó sus manifestaciones argumentando que antes de la negociación nunca había estado en esas tierras y que con posterioridad a la negociación no volvió al referido bien, pues señaló que solo fue inmueble una única vez.

EVARISTO MEJÍA ROA

Señaló ser natural de Ciénaga Magdalena, tener 54 años de edad, residir en la vereda Palomas, finca Las Flores, estar civilmente casado y ser agricultor de profesión. Frente a los hechos objeto de la presente acción manifestó conocer todo el proceso, indicó que el área sobre la que ejercen posesión los demandantes es la que cuenta con un equivalente a 32 hectáreas, posesión que han ejercido durante 21 años a través de la explotación agrícola tal como la siembra de arroz, el arriendo para pastos, siembra de cítricos y pastos, construcción de vías de acceso, canales de riego y drenaje, limpieza de caños y mantenimiento de cercas. Mencionó que CARLOS Y RICARDO MUTIS eran socios y dueños de la finca Las Flores hace 20 años cuando se fueron, por lo que quienes quedaron a cargo de la propiedad fueron el señor BENJAMÍN MUTIS y la señora HERMINIA ESTHER MEJÍA dado que primero secuestraron al señor RICARDO MUTIS y después él decidió irse para España, dejando embargado el predio las Flores, hipotecas y deudas que tenía con bancos como el Ganadero y Bancolombia, mismas que fueron saldadas por BEJAMIN MUTIS en efectivo y con Ganado, vendiendo también una finca que tenía en la vereda San José del Bubuy de Aguazul. Refirió que la posesión ejercida por los demandantes nunca fue interrumpida y que tuvo conocimiento de una negociación sobre siete hectáreas que realizó el señor BENJAMÍN con RUBEN DARÍO TORRES, terreno sobre el que indicó se hizo entrega hace seis o siete años.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Los testimonios antes recepcionados ofrecen plena credibilidad en sus relatos por ser uniformes y concordantes en sus versiones, manifestaron la razón de su dicho en el tema de la posesión ejercida de manera independiente y exclusiva por los demandantes sobre el terreno deprecado en pertenencia, por los poseedores y el tiempo de duración de esa posesión.

Ahora, si bien se celebró un acuerdo conciliatorio pactando excluir una porción del terreno pretendido en pertenencia, ello no desconoce la posesión ejercida por los demandantes sobre el terreno deprecado, pues las pruebas testimoniales fueron claras en establecer la condición de poseedores y así quedó acreditado.

En el mismo sentido se aportaron como pruebas relevantes para acreditar la posesión, la cancelación de las deudas contraídas por RICARDO MUTIS ARCILA, mismas que saldó el demandante BENJAMÍN MUTIS ARCILA en favor del BANCO GANADERO el 6 de abril de 2004 (fl.113).

La cancelación de las hipotecas que pesaban sobre el inmueble materia de litigio, mismas que en igual sentido fueron canceladas por el mismo demandante BENJAMÍN MUTIS ARCILA (fl.114 y 115).

Contratos de arrendamiento celebrados por el señor BENJAMÍN MUTIS ARCILA en el cual asumía la calidad de arrendatario del predio Las Flores, vistos de folios 116 a 121.

Declaración del demandado RICARDO MUTIS ARCILA ante el Consulado General de Colombia en Madrid-España, del 31 de marzo de 2010, donde manifiesta que su hermano BENJAMÍN MUTIS ARCILA es poseedor del predio denominado LAS FLORES, por virtud de cesión hecha de manera verbal junto con su hermano CARLOS MUTIS ARCILA (Q.E.P.D.), por lo que BENJAMÍN es el amo señor y dueño del referido inmueble.

De las pruebas antes referidas, junto con las demás obrantes dentro del paginario del proceso, así como con los testimonios recaudados en la inspección judicial, refulge palmaria la posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida de los demandantes BENJAMÍN MUTIS ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA.

Por otra parte a la presente actuación comparecieron unos terceros quienes se identificaron como CARLOS HUMBERTO BUSTOS PATIÑO, JOSE MISAEL CORREDOR GIL, MARIA NELLY ALFONSO GARCÍA, LUZ ARMIRA AGUDELO GÓMEZ y MARISOL URIBE ESTEVEZ, personas a quienes este despacho les reconoció la calidad de terceros coadyuvantes de la parte demandada de acuerdo con auto calendarado del 29 de noviembre de 2018, lo anterior por cuanto estas personas aseguraron haber celebrado contrato de promesa de compraventa con el señor RUBEN DARÍO TORRES sobre un porción de terreno equivalente a 7 hectáreas y ser poseedores actuales y materiales de las mismas.

Frente a tales situaciones es importante recalcar que el referido contrato de promesa de compraventa entre el señor RUBEN DARÍO TORRES y los terceros interesados data del 9 de septiembre de 2014, fecha para la cual de acuerdo al material probatorio recaudado, los demandantes ya habían cumplido con el



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

término necesario para adquirir el inmueble por prescripción adquisitiva de dominio.

Por otro lado, el referido contrato de promesa de compraventa celebrado con el señor RUBEN DARÍO TORRES, a juicio del despacho (i) No constituye derecho real ni afecta la posesión sobre ninguna de las posesiones de terrenos de que trata el proceso de pertenencia. (ii) No se acreditó dentro del proceso, y especialmente en la inspección judicial salvo el acto de presencia, que ejercieran actos posesorios sobre alguna parte del terreno materia de usucapión, lo cual fue debidamente examinado y resuelto en providencias de septiembre 27, noviembre 29 de 2018 y enero 24 de 2019, tratándose desde luego de una relación jurídica de carácter personal entre los contratantes, susceptible de ser resueltas por otras vías legales pero irrelevantes dentro del presente asunto.

Por lo esbozado, es importante recalcar que en tratándose del presente asunto, por ser una acción real, deben concurrir simplemente las personas o titulares que consten en los respectivos documentos, mas no se trata de ninguna controversia entre poseedores como tal, y en virtud de lo anterior, este despacho estima que todos los aspectos relativos a las pruebas documentales como los contratos y los actos jurídicos de diferente clase que se pudieron aducir tanto por la parte actora como la demandada, para la primera solamente recae sobre aspectos de procedencia de la posesión material que a juicio del despacho fue debidamente acreditada, y respecto de los demandados o terceros intervinientes, las justificaciones sobre acciones legales que puedan entablar hacia adelante frente aspectos que reitera el despacho, solamente generan obligaciones personales y más aun tratándose de un contrato o contratos de promesa de compraventa, ello atendiendo a que los aspectos relacionados en este proceso se refieren de manera concreta a la prescripción adquisitiva de dominio.

En cuanto a la tacha de los testigos hecha en la inspección judicial, este juzgado observa no existe ninguna motivación o fundamento concreto para las mismas y solamente el señor apoderado de ABELARDO ROJAS, expuso algunos aspectos relativos a ellos, pero se entienden quedaron subsumidos por virtud del acuerdo conciliatorio a que se llegó en la misma diligencia, excluyendo parte del terreno de la que reconocen tener propiedad pero que frente a la posesión de los demandados del resto del bien no se oponía a ella.

Así mismo, el demandado ABELARDO ROJAS, fue el único quien formuló excepciones, siendo estas las siguientes: (i) Inexistencia de los presupuestos de la acción instaurada; (ii) Inoperabilidad de la acción de prescripción por falta de tiempo para usucapir; (iii) Mala fe en cabeza de los demandantes; (iv) Imposibilidad jurídica para prescribir teniendo en cuenta que el bien inmueble se encuentra fuera del comercio por existir medida cautelar sobre el mismo; y (v) Pleito pendiente.

No obstante, frente al particular se ha de advertir que las mismas se declararán no probadas, por virtud de ya reiterado acuerdo conciliatorio al que llegaron las partes, razón por la cual, por sustracción de materia no habrá un mayor pronunciamiento de fondo.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Con relación a los hechos expuestos por la acreedora hipotecaria MYRIAM MUTIS DE MARQUEZ, es posible establecer que la pretensión de pertenencia fue intentada incluso a través de proceso No. 2010-00038, ante este mismo Juzgado, proceso que culminó de acuerdo a sus dichos con la declaración de desistimiento tácito, pero que en ningún caso interrumpió la prescripción o la intención de los poseedores de hacerse con el bien objeto del presente proceso.

Inclusive, de la prueba documental aportada por las misma señora MYRIAM, vista de folios 283 a 286, en la cual se practicó interrogatorio de parte al demandante BENJAMÍN MUTIS ARCILA, contrario a lo esbozado por la acreedora hipotecaria, el accionante se predicaba como dueño del bien desde aquel entonces, pues en aquella oportunidad declaró que él era la persona encargada de administrar el inmueble, debido a que el mismo había sido abandonado y por lo anterior se había encargado de recoger los embargos y remates que recaían sobre el bien.

Finalmente en lo que respecta a las medidas de embargo y las hipotecas que pesan sobre el bien, frente a las primeras la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC19903-2017, con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona fue enfática en señalar lo siguiente:

“Los efectos de la inscripción de la demanda, con relación a la posesión tal cual acaece con el embargo, no pueden tener la virtualidad de interrumpir su ejercicio para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio según lo ha adocinado esta Corte, hace más de un siglo, al afirmar que “ni aún el embargo interrumpe la prescripción”.”

La misma Corte, en la sentencia en cita, trajo a colación lo expuesto en la sentencia dictada el 8 de mayo de 1890, publicada en el número 216 de la Gaceta Judicial, la cual indicó:

“(…) El embargo no interrumpe ni la posesión ni la prescripción, porque la ley no ha reconocido esto como causa de interrupción natural o civil, como puede verse en los artículos 2523 y 2524 del Código Civil, y no habiéndose tratado en las ejecuciones mencionadas de recurso judicial intentado por el que ahora se pretende verdadero dueño de la cosa contra el poseedor, mal puede llamarse eso interrupción civil (...).”

De igual forma; lo atinente a las hipotecas existentes sobre el bien objeto del proceso, y del cual la acreedora MYRIAM solicita subsidiariamente le sean cancelados los dineros provenientes del acuerdo celebrado con la señora SONIA YADIRA BUITRAGO, resulta válido traer a colación lo expuesto por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, quien en providencia del 17 de julio de 2019, expuso:

“... el acreedor puede perseguir el inmueble hipotecado, sea quien fuere el dueño y a cualquier modo que lo haya adquirido. Expresado en otros términos, la acción real que ejerce el acreedor hipotecario debe soportarla, si o sí el propietario del inmueble, sin que el intérprete pueda reparar o distinguir – pues el legislador no lo hizo – en el modo por el que se convirtió en dueño, sea la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte o



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

la prescripción (C.C., art. 673). Por eso no es viable excluir la prescripción adquisitiva de la regla prevista en el artículo 2452 del Código Civil, toda vez que, se insiste, por expreso mandato legal, la acción hipotecaria es oponible a todo titular de dominio, cualquiera que sea el modo de la adquisición.

De allí que la demanda a través de la cual se ejerce la acción hipotecaria, debe dirigirse contra el actual propietario -sin que la ley procesal, ni la anterior ni la actual, hubieren hecho salvedad alguna-

Lo anterior, abordado igualmente por la Corte Constitucional, quien en sentencia C-192 de 1996 refirió:

"Consecuentemente con la norma del artículo 2452 del Código Civil, el inciso tercero del artículo 554 del Código de Procedimiento Civil, aquí demandado, dispone: "La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o aeronave materia de la hipoteca o de la prenda".

*El acreedor hipotecario tiene dos acciones, cuando el crédito garantizado con la hipoteca se hace exigible, para cobrarlo judicialmente: una acción **personal, originada en el derecho de crédito, contra el deudor de éste**; otra, **real, nacida de la hipoteca**, contra el dueño del bien hipotecado. Hay que distinguir, **según sea el dueño del bien hipotecado el mismo deudor o un tercero**. En el primer caso, podrá ejercer contra ese deudor que es al mismo tiempo el dueño actual de la cosa hipotecada, la acción real solamente, o ésta y la acción personal. En el segundo caso, contra el actual dueño sólo podrá ejercer la acción real nacida de la hipoteca; y contra el deudor, sólo la acción personal originada en el crédito exigible. Y si quiere ejercerlas ambas en el mismo proceso, contra el dueño actual del bien hipotecado y contra el deudor, podrá hacerlo, pero se seguirá el procedimiento del proceso ejecutivo singular, como lo prevé el último inciso del artículo 554 del Código de Procedimiento Civil.". (Subrayado fuera de texto)*

A su vez, la misma circunstancia fue objeto de pronunciamiento por parte de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien derredor refirió:

"Cuando la persona del deudor, esto es, el sujeto pasivo de la obligación garantizada con hipoteca, es la misma propietaria del inmueble sobre el que recae el gravamen, frente a ella tiene el acreedor doble garantía: una, de tipo personal, consistente en que el patrimonio de aquélla es prenda general de cualquier acreedor; y otra, ya de linaje real, consistente en que el bien raíz hipotecado está prioritaria y directamente afectado al pago de su acreencia. Garantías ambas que las puede ejercitar separada o conjuntamente; la personal y la conjunta por los lineamientos del proceso ejecutivo y la real por los del ejecutivo con título hipotecario o prendario.

"Pero donde con mayor claridad puede apreciarse tal aspecto que importa la hipoteca, como quiera que el derecho del acreedor se bifurca, es en el supuesto de que el deudor y el dueño de la cosa sean personas diferentes, bien porque el constituyente del gravamen pierda por cualquier causa la titularidad en el dominio de la misma, ora porque con ella se haya garantizado obligación ajena en los términos del artículo 2439 del Código Civil. Es entonces cuando las dos garantías de que arriba se habló presentan matices diversos, como que, evidentemente, contra el deudor no tendrá el acreedor mas que



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

una acción personal, atendiendo precisamente la naturaleza del derecho de crédito que le pertenece; por lo mismo, el patrimonio del deudor, in integrum y hasta el importe de la deuda, constituye en tal caso su garantía personal. Y a la par con ella, está favorecido también con la garantía real de hipoteca, en el evento de que el deudor no cumpla la obligación, que se traduce, quepa repetirlo, en la facultad de perseguir exclusivamente el bien hipotecado, a fin de obtener la venta del mismo y satisfacer su acreencia con el producido, lo cual podrá ejercer mediante acción que dirija contra el dueño de la cosa, sea el que fuere, haya o no constituido el gravamen, exceptuando el caso, claro está, del que lo adquirió en pública subasta en las condiciones previstas en el artículo 2452 del Código Civil.

"Nótese que la razón para resultar demandado el tercer poseedor estriba, no en que esté personalmente obligado a la deuda, sino sólo por encontrarse en poder del inmueble hipotecado.

"En la hipótesis comentada, es claro, pues, que contra el deudor no podrá ejercerse la acción real; a su turno, contra el dueño de la cosa se carece de acción personal, como no sea el que garantizó deuda ajena se haya obligado a ello expresamente (parte final del artículo 2439 ya citado). (Gaceta Judicial, No. 2439, pág. 116). (Negrilla fuera del texto).

De lo anterior, es posible concluir que al no haberse interrumpido la posesión y al prosperar la usucapión, las obligaciones existentes entre SONIA YADIRA BUITRAGO y MYRIAM MÁRQUEZ DE MUTIS, deberán ser ventiladas en otros escenarios diferentes, en los cuales contará con las acciones personales e hipotecarias pertinentes, pues, si bien se declarará la prescripción aludida en base al material probatorio recaudado, no es competencia por parte de este despacho cancelar los gravámenes vigentes que pesan sobre el bien de marras, dado lo expuesto ut supra.

En mérito de lo expuesto y, conforme a los hechos de la demanda, las pruebas documentales aportadas y el contenido de los anteriores testimonios, se infiere que los demandantes **BENJAMÍN MUTIS ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA** han estado en posesión del predio pedido solicitado en pertenencia en forma exclusiva, excluyente e independiente durante más de veinte años anteriores a la fecha de presentación de la demanda, quienes han destinado el terreno mencionado para vivienda y aprovechamiento agrícola y ganadero. A su vez, han cercado y hecho mejoras, lo cual han realizado de manera pacífica, continua e ininterrumpida, pues ninguna persona le ha disputado válidamente.

Por consiguiente, el tiempo de posesión exclusiva de los demandantes con anterioridad a la presentación de la demanda, es más que suficiente para cumplir con el término mínimo legal de 10 años para la prescripción adquisitiva extraordinaria alegada en la demanda.

Por lo tanto, superándose los diez años de lapso posesorio ejercidos por los actores, se da por acreditado el último presupuesto de la acción de pertenencia incoada.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Conclusión y decisión

En consecuencia, habiéndose demostrado que los demandantes superan el término mínimo legal de relación posesoria requerida para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio invocada sobre la franja de terreno identificada en la actuación y no habiendo un hecho exceptivo probado que enerve lo pretendido, el Juzgado accederá a la declaración de pertenencia solicitada.

Por lo anterior, se dará por acreditado el presupuesto estudiado, por cuanto no hay duda que, el predio inspeccionado se identifica con el descrito en la demanda, teniendo en cuenta la porción de terreno excluida de la prescripción por parte del acuerdo conciliatorio celebrado entre los demandantes y el demandado ABELARDO ROJAS ORTIZ, quien fue el único que en principio se opuso a la pretensión principal, y que se desprende del predio de mayor extensión denominado "LAS FLOREZ", último este que se identifica con la matrícula inmobiliaria **No. 470-15536**.

Sin embargo, adicionando lo dicho, debe tenerse en cuenta que la extensión en metros y linderos del predio a usucapir que pudo verificarse en desarrollo de la inspección judicial, medidas que se fija por el perito en su dictamen, las cuales encuentran plena correspondencia con la alinderación hecha por el apoderado de la parte demandante frete al predio de mayor extensión, se tomarán entonces los elaborados por el auxiliar de la justicia pues se trata de la prueba idónea, conducente y pertinente para determinar los linderos, su extensión y la cabida superficial del inmueble; por demás el dictamen pericial se encuentra en firme pues no fue controvertido de conformidad con las reglas establecidas en el artículo 228 del CGP.

En ese sentido, como quiera que de conformidad con las disposiciones del artículo 2 del decreto 1250 de 1970, la constitución del derecho real de dominio a través de providencia judicial es un acto sometido a registro y como resultado, el inmueble de menor extensión no tienen un certificado de tradición y libertad independiente al cual se haya asignado un número de matrícula inmobiliaria, se ordenará la apertura de un folio de matrícula independiente para el área de menor extensión que será objeto de declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, teniendo en cuenta para ello lo dispuesto en los artículos 49 y 50 del decreto 1250 de 1970, en especial la comunicación que el registrador de instrumentos públicos deberá enviar a la oficina catastral para que esta proceda con la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad.

Por último, no procederá la condena en costas toda vez que, si bien en principio existió oposición frente a las pretensiones, y que a pesar, como se señaló en marras se declarara infundadas las mismas, teniendo como relevancia el acuerdo conciliatorio celebrado, lo que daría a entender que la contradicción no existió, pero por el contrario sí conlleva a que este estrado judicial se pronuncie de fondo, en razón no fueron objeto de desistimiento o figura alguna que permitiera omitir desatarlas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL CASANARE**, Administrando Justicia en nombre de la República y por



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO propuestas por el demandado ABELARDO ROJAS ORTIZ, denominadas : **(i)** Inexistencia de los presupuestos de la acción instaurada; **(ii)** Inoperabilidad de la acción de prescripción por falta de tiempo para usucapir; **(iii)** Mala fe en cabeza de los demandantes; **(iv)** Imposibilidad jurídica para prescribir teniendo en cuenta que el bien inmueble se encuentra fuera del comercio por existir medida cautelar sobre el mismo; y **(v)** Pleito pendiente, con fundamento en lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR que, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, pertenece a BEJAMÍN MUTIS ARCILA y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA, identificados con cédulas No. 1.679.556 y 26.850.242 respectivamente, el dominio pleno y absoluto de UNA PARTE del terreno de mayor extensión denominado LAS FLORES, ubicado en la vereda PALOMAS, jurisdicción del municipio de Yopal, departamento de Casanare, inmueble que se encuentra inscrito en matrícula inmobiliaria No. 470-15536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal y Registro Catastral No. 00-01-010-0167-000, cuyos colindantes, extensión de linderos y cabida superficial se encuentran determinados en la parte motiva de esta sentencia; franja que se identifica y alindera de la siguiente manera:

POR EL NORTE: en CIEN (100.00) ml con carretera que de Yopal conduce a la vereda La Victoria; **POR EL ORIENTE:** en OCHOCIENTOS DOS PUNTO TREINTA Y DOS (802.32) ml con predios de ABELARDO ROJAS ORTIZ; **POR EL SUR:** en TRECIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO ONCE (371,11) ml, antes con predios de ISABEL RIOS DE GOMEZ, hoy predios pertenecientes a la UNIVERSIDAD DE LA SALLE; **POR EL OCCIDENTE:** en mil setenta y tres punto cuarenta y seis (1073.46) ml, antes con predios de RICARDO MUTIS hoy predios pertenecientes a BENJAMÍN MUTIS y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA y encierra. Área de terreno que cuenta con una superficie de **24 has más 6264 metros cuadrados**, alinderados así:

Este predio se desprende del inmueble de mayor extensión, el cual cuenta con (31 has y 3264 M2) y cuyos linderos generales conforme a lo constatado en el proceso se determinaron así:

NORTE: En 200.04 ml. Aproximadamente con carretera que de Yopal conduce a la vereda La Victoria; ORIENTE: En 1.055.56 ml. Antes con predios de ISABEL RIOS DE GOMEZ, hoy predios pertenecientes a la Universidad de la Salle; OCCIDENTE: En 1073.46 ml. Antes con predios de RICARDO MUTIS, hoy predios pertenecientes a BENJAMÍN MUTIS y HERMINIA ESTHER MEJÍA ROA y encierra.

TERCERO: ORDENAR LA INSCRIPCIÓN de la presente decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal – Casanare, para tal efecto dese apertura a un folio de matrícula independiente de conformidad con las reglas establecidas en los artículos 23 y subsiguientes, 49 y 50 del decreto 1250 de 1970,



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

para el inmueble reseñados en el ordinal anterior. Para tal fin, a costa del demandante y por secretaría, expedir las copias auténticas de esta sentencia que fueren necesarias, con constancia de su ejecutoria.

CUARTO: Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 470-15536. Enviar oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

QUINTO: En firme ésta sentencia y cumplidos los ordenamientos derivados del ordinal que antecede, así como el trámite posterior al que pudiera haber lugar, ARCHÍVESE el expediente previas las constancias del caso.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE,

ERICK YOAM SANCHEZ GUERRA
JUEZ

EDOO

La anterior providencia se notificó legalmente a las partes mediante anotación en ESTADO No. 026 fijado hoy, treinta y uno (31) de agosto de 2021, a las 7:00 a.m.

La secretaria,

DIANA MILENA JARRO RODAS

