RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
PALESTINA – CALDAS

Veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: **DECLARACIÓN DE PERTENENCIA**
Demandante: **JUAN JAIME OSORIO**
Demandado: **GUILLERMO, JOSE ALIRIO LOPEZ LOPEZ, OTROS Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS**
Radicado: **17524-4089-001-2021-00047-00**
Sentencia: **08**

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente asunto conforme a lo reglado en el artículo 278 del C.G.P

ANTECEDENTES

La presente demanda fue allegada al Despacho el 25 de febrero de 2021, siendo admitida el 10 de marzo de dicha anualidad, disponiéndose la notificación de la misma a todos los integrantes de la parte pasiva al igual que el emplazamiento de las demás personas indeterminadas, según el trámite contemplado en el artículo 375 del CGP.

Los actos de notificación se surtieron por parte del demandante finalizando con la totalidad de las notificaciones de la parte pasiva el 08 de marzo de la presente anualidad.

El 13 de julio de 2022 se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial en asocio con perito dando así cumplimiento a lo reglado en el numeral 9 del artículo 375 del estatuto procesal, en la cual se realizaron los actos propios de dicha diligencia y disponiéndose el decreto como prueba oficiosa, requerir a la secretaria de planeación del municipio de palestina con el fin de que aportara información relacionada con la naturaleza del predio y su vocación.

Es así pues como mediante oficio SP-314-2022, la secretaría de planeación del municipio de Palestina, dio respuesta al requerimiento realizado por el Despacho y atendiendo dicha respuesta esta célula judicial considera pertinente emitir un pronunciamiento de fondo sobre las pretensiones de la demanda mediante la figura de la sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES

Y es que una vez analizado lo anterior es de indicar que en el presente asunto es procedente proferir sentencia anticipada, pues de las pruebas obrantes en el plenario que fueran aportadas junto con la demanda y de las decretadas de oficio por parte del

Despacho, son suficientes para tomar una decisión en el asunto que es objeto de estudio.

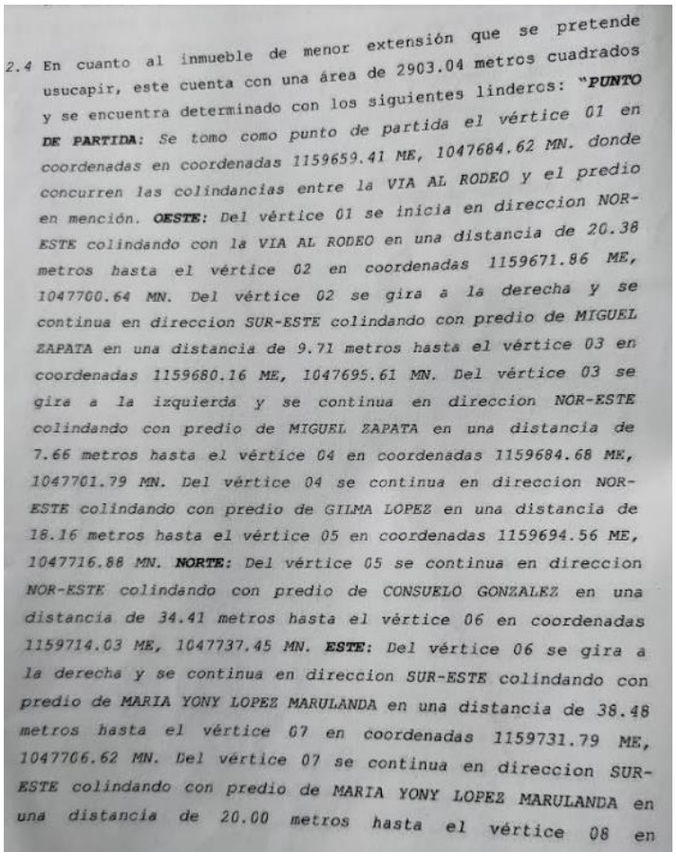
Ha de indicarse que la parte demandante por medio del trámite de declaración de pertenencia contemplado en el artículo 375 del CGP, ha solicitado se declare que el demandante JUAN JAIME OSORIO ha adquirido vía prescripción extraordinaria adquisitiva, el dominio pleno de una porción de terreno que se encuentra inmersa dentro de un predio de mayor extensión donde figuran como titulares del derecho real de dominio los aquí demandados el cual está identificado con el folio de matricula inmobiliaria 100-11641 de la ORIPMAN y ficha catastral no. 00-01-002-0039-000 y que tiene los siguientes linderos:

2.2 Dicho folio de matrícula inmobiliaria obedece al bien de mayor extensión ubicado en zona rural del Municipio de Palestina (Caldas), Vereda Cartagena, conocido como "Finca la Popa", con un área aproximada 3-1500 Has y cuyos linderos son: "*Partiendo de la puerta de entrada a la finca de Arturo López , de aquí, siguiendo la orilla del guadual lindero con el mismo Arturo, hasta llegar a un amagamiento de agua, lindero con sucesión de pedro Vásquez, de aquí sobre la derecha y amagamiento arriba, lindando con el mismo hasta lindar con Antonio Vásquez v, de aquí, a una chamba, lindero con Vásquez, chamba arriba hasta salir al camino de servidumbre que va para la plata, camino abajo hasta el barranco que está al frente de la casa de habitación de Ernesto López m hoy de la vendedora, de aquí sobre la derecha, lindando con López m, hasta un alambrado, alambrado abajo, lindando con el mismo López m, hasta el guadual, hasta la puerta de entrada punto de partida*".

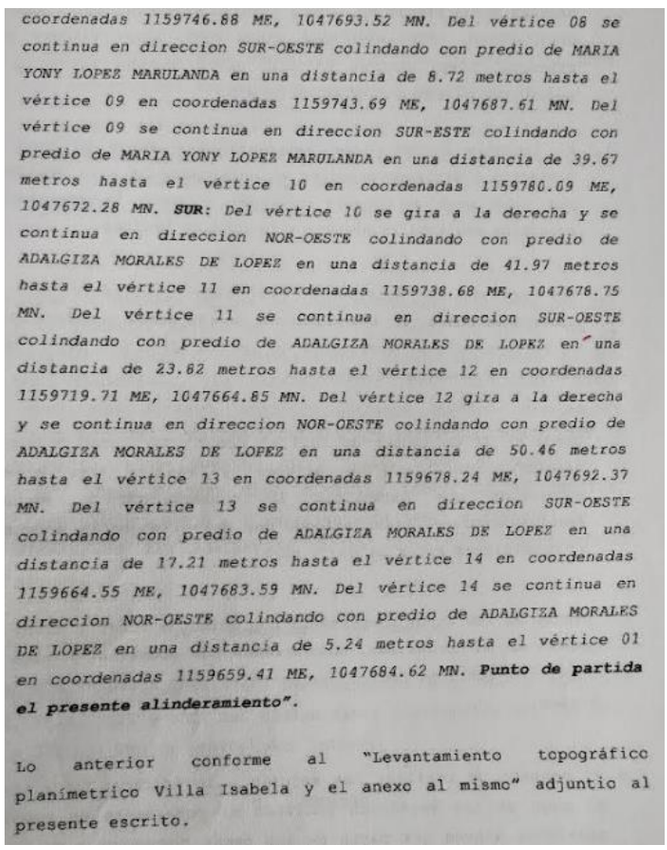
Edificio Cejo Social, Calle 23 23-16. Oficina 902. Manizales – Caldas.
miguelgonzalezabogado@gmail.com
Cel: 301 465 78 17

De igual forma la porción de terreno de la cual se pretende la usucapión según lo

manifestado por la parte actora comprende los siguientes linderos:



2.4 En cuanto al inmueble de menor extensión que se pretende usucapir, este cuenta con una área de 2903.04 metros cuadrados y se encuentra determinado con los siguientes linderos: "**PUNTO DE PARTIDA**: *Se tomo como punto de partida el vértice 01 en coordenadas en coordenadas 1159659.41 ME, 1047684.62 MN. donde concurren las colindancias entre la VIA AL RODEO y el predio en mención.* **OESTE**: *Del vértice 01 se inicia en direccion NOR-ESTE colindando con la VIA AL RODEO en una distancia de 20.38 metros hasta el vértice 02 en coordenadas 1159671.86 ME, 1047700.64 MN. Del vértice 02 se gira a la derecha y se continua en direccion SUR-ESTE colindando con predio de MIGUEL ZAPATA en una distancia de 9.71 metros hasta el vértice 03 en coordenadas 1159680.16 ME, 1047695.61 MN. Del vértice 03 se gira a la izquierda y se continua en direccion NOR-ESTE colindando con predio de MIGUEL ZAPATA en una distancia de 7.66 metros hasta el vértice 04 en coordenadas 1159684.68 ME, 1047701.79 MN. Del vértice 04 se continua en direccion NOR-ESTE colindando con predio de GILMA LOPEZ en una distancia de 18.16 metros hasta el vértice 05 en coordenadas 1159694.56 ME, 1047716.88 MN.* **NORTE**: *Del vértice 05 se continua en direccion NOR-ESTE colindando con predio de CONSUELO GONZALEZ en una distancia de 34.41 metros hasta el vértice 06 en coordenadas 1159714.03 ME, 1047737.45 MN.* **ESTE**: *Del vértice 06 se gira a la derecha y se continua en direccion SUR-ESTE colindando con predio de MARIA YONY LOPEZ MARULANDA en una distancia de 38.48 metros hasta el vértice 07 en coordenadas 1159731.79 ME, 1047706.62 MN. Del vértice 07 se continua en direccion SUR-ESTE colindando con predio de MARIA YONY LOPEZ MARULANDA en una distancia de 20.00 metros hasta el vértice 08 en*



coordenadas 1159746.88 ME, 1047693.52 MN. Del vértice 08 se continua en direccion SUR-OESTE colindando con predio de MARIA YONY LOPEZ MARULANDA en una distancia de 8.72 metros hasta el vértice 09 en coordenadas 1159743.69 ME, 1047687.61 MN. Del vértice 09 se continua en direccion SUR-ESTE colindando con predio de MARIA YONY LOPEZ MARULANDA en una distancia de 39.67 metros hasta el vértice 10 en coordenadas 1159780.09 ME, 1047672.28 MN. **SUR**: *Del vértice 10 se gira a la derecha y se continua en direccion NOR-OESTE colindando con predio de ADALGIZA MORALES DE LOPEZ en una distancia de 41.97 metros hasta el vértice 11 en coordenadas 1159738.68 ME, 1047678.75 MN. Del vértice 11 se continua en direccion SUR-OESTE colindando con predio de ADALGIZA MORALES DE LOPEZ en una distancia de 23.82 metros hasta el vértice 12 en coordenadas 1159719.71 ME, 1047664.85 MN. Del vértice 12 gira a la derecha y se continua en direccion NOR-OESTE colindando con predio de ADALGIZA MORALES DE LOPEZ en una distancia de 50.46 metros hasta el vértice 13 en coordenadas 1159678.24 ME, 1047692.37 MN. Del vértice 13 se continua en direccion SUR-OESTE colindando con predio de ADALGIZA MORALES DE LOPEZ en una distancia de 17.21 metros hasta el vértice 14 en coordenadas 1159664.55 ME, 1047683.59 MN. Del vértice 14 se continua en direccion NOR-OESTE colindando con predio de ADALGIZA MORALES DE LOPEZ en una distancia de 5.24 metros hasta el vértice 01 en coordenadas 1159659.41 ME, 1047684.62 MN.* **Punto de partida el presente alinderamiento"**.

Lo anterior conforme al "Levantamiento topográfico planímetrico Villa Isabela y el anexo al mismo" adjuntio al presente escrito.

Como se ha establecido en el presente trámite se busca se declare que el señor JUAN JAIME OSORIO, ha adquirido vía prescripción extraordinaria de dominio dicha porción de terreno que hace parte del predio de mayor extensión anteriormente mencionado.

Sin embargo es de resaltar que el aquí demandante mediante escritura pública No. 139 del 23 de agosto de 2011 de la Notaría Única del Palestina celebró un contrato de compraventa y adquirió los derechos de cuota que sobre el referido bien inmueble ostentaba la señora MARÍA VIOLED GONZÁLEZ RIVERA, lo cual se evidencia en la anotación No. 24 del folio de matrícula inmobiliaria 100-11641, y esta última los adquirió mediante compraventa que hiciere al señor JOSÉ EXPEDITO LÓPEZ VÁSQUEZ mediante escritura pública no. 296 del 25 de noviembre de 1997 de la Notaría Única de Palestina, según lo evidenciado en la anotación 19 del referido folio de matrícula inmobiliaria.

Quiere decir lo anterior que el demandante al realizar dicho negocio jurídico, pasó a ser copropietario de la heredad de mayor extensión objeto del presente asunto, tal como se evidencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y del mismo certificado especial expedido por parte de la ORIPMAN con no. 2021-100-1-1247 del 07 de enero de 2021, en el cual se indica que el señor JUAN JAIME OSORIO es titular del derecho real de dominio de dicha heredad.

De lo antepuesto se puede concluir que al momento de realizarse la referida compraventa y adquirir los derechos que poseía la señora GONZALEZ RIVERA en el referido predio, se constituyó el cuasicontrato de comunidad de bienes, siendo así el aquí demandante propietario proindiviso del inmueble en cuestión junto con los demandados en el presente asunto.

Ahora si bien es cierto que el proceso de pertenencia permite que un copropietario pueda usucapir las cuotas de los demás comuneros tal y como lo ha avalado la jurisprudencia patria, no es menos cierto que dicha figura tiene unos requisitos y unas limitantes.

Es así pues como la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia 00237 del 15 de julio de 2013 con ponencia del magistrado Fernando Giraldo expuso frente a dicho tópico lo siguiente:

> *«Tratándose de una comunidad deviene ope legis la coposesión, por lo que el poder de hecho es ejercido por todos los comuneros o uno de ellos en nombre de los demás. No obstante, puede acontecer que en la última hipótesis sufra una mutación porque quien lo detenta desconozca los derechos de los otros condueños, creyéndose y mostrándose con su actuar como propietario único y con exclusión de aquellos. En este evento cuando cumpla el requerimiento temporal de la prescripción extraordinaria está facultado para promover la declaración de pertenencia. Claro está, siempre que la explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con el resto de copropietarios o por disposición de autoridad judicial o del administrador (artículo 407 del Código de Procedimiento Civil).*
>
> *De ahí que la posesión que habilita al comunero para prescribir es aquella que revela inequívocamente que la ejecuta a título individual, exclusivo, autónomo, independiente y con prescindencia de los restantes condóminos, sin que tenga que ver con su calidad de coposeedor.»*

Deviene entonces en el caso de marras que no se cumple con lo dispuesto por la jurisprudencia en este tipo de asuntos, pues el aquí demandante busca con su acción se le declare titular del derecho real de dominio de una porción de terreno que hace parte del predio de mayor extensión del cual es comunero y propietario proindiviso.

La anterior conclusión se establece del análisis del libelo introductor donde se hace un recuento de los hechos de la demanda y se reseña sin hesitación alguna que el aquí demandante es titular del derecho real de dominio de una cuota parte del inmueble objeto de la litis, como lo era su tradente antes de ser adquirido, aunado al hecho de que nada se indica respecto de los demás comuneros, pues su pretensión principal es la declaratoria de pertenencia sobre un predio de menor extensión sobre el cual ejerce los actos propios de un propietario, esto es con ánimo de señor y dueño conforme al título que ostenta respecto del inmueble de mayor extensión.

Ahora, el hecho de que dentro del precitado inmueble de mayor extensión del cual es comunero el demandante, este haya decido realizar una delimitación y un cerramiento de un área de 2.903,04 mts2, per sé no quiere decir que desconoce dominio ajeno, pues nótese como nada se dice en la demanda en el resto del predio de mayor extensión del cual, si se accediesen a las pretensiones de la demanda, continuaría siendo comunero del resto del inmueble de mayor extensión, mas no así del desgajo que pretende y del cual sería titular único.

De lo expuesto se puede establecer que de salir avante las pretensiones de la demanda, se estaría claramente desdibujando la figura de la declaración de pertenencia, pues se estaría generando una división de un bien, creándose 2 derechos en cabeza de la misma persona, esto es por un lado la titularidad plena del predio de menor extensión desgajado del de mayor extensión, y la continuación de la comunidad de bienes respecto del resto del predio, lo que de contera lleva a la conclusión anteriormente ilustrada de que en tal sentido, estaría a la vez reconociendo y no reconociendo dominio ajeno.

No resulta lógico pues que el aquí demandante de un lado indique que se reputa como poseedor único y con ánimo de señor y dueño de una franja de terreno que hace parte del predio de mayor extensión del cual es titular del derecho real de dominio y por otro lado también pretenda que continúe siendo comunero del restante del inmueble de mayor extensión, respecto del cual no alega posesión exclusiva, reconociendo así dominio ajeno en cabeza de los restantes comuneros, lo cual va en clara contravía de la jurisprudencia patria.

Sin embargo, si lo anteriormente ilustrado no fuere por si solo un motivo para denegar la totalidad de las pretensiones, emerge otra situación que claramente reafirma que en el presente asunto no es posible a declarar la usucapión pretendida, toda vez que la porción de terreno que depreca el actor no cumple con los requerimientos de ley para tal fin.

¿Y porque el Despacho hace tal afirmación?, la respuesta a la misma nace de la prueba oficiosa decretada por esta célula judicial y que corresponde a la solicitud de información respecto del predio objeto de la demanda, la cual se solicitó mediante el oficio no. 0346 del 19 de agosto de 2022 a la secretaría de planeación de esta municipalidad y que fuera resuelta mediante el oficio no. SP-314-2022 del 27 de agostos hogaño.

En el precitado oficio se solicitó la siguiente información:

-Nos indiquen qué tipo de predio es el inmueble objeto de la presente demanda.

-Según el POT, nos indicarán si el predio en cita está dentro de los comprendidos como zona urbana o semiurbana y rural.

-Nos informarán cuánto es el mínimo del tamaño de un predio para zona urbana, semiurbana y rural, ello para proceder a la creación de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

-Nos comunicarán así mismo, en cuanto está la UAF para el municipio de Palestina – Caldas.

Y la respuesta de la secretaría de planeación municipal, se dio en los siguientes términos:

ALCALDIA DE PALESTINA CALDAS
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO INTEGRAL

COD OFC-01
Pág. 1 / 4

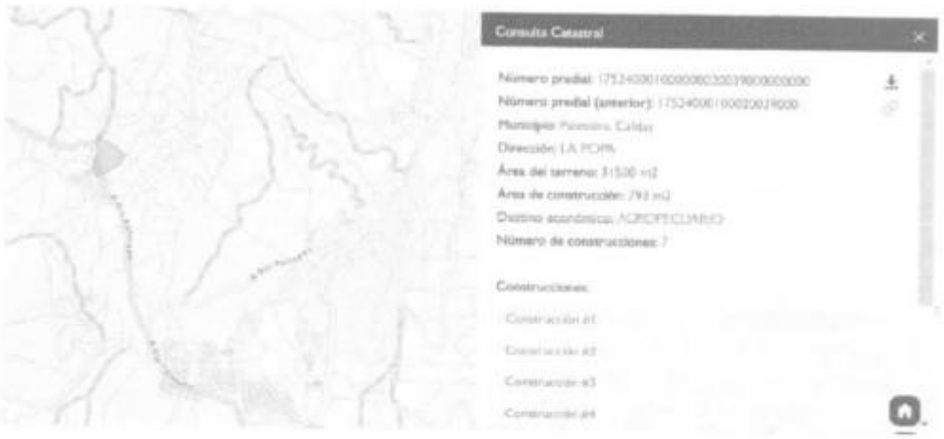
CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA **SP-314- 2022**

El suscrito secretario de Planeación y Desarrollo Integral del municipio de Palestina/ Caldas, en uso de las atribuciones legales, en especial lo establecido por la Constitución nacional de 199, la Ley 388 de 1997, el decreto 1077 de 2015, y el acuerdo 160 de 1999 por medio del cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para Palestina, se permite emitir el siguiente compendio normativo para el predio a continuación.

Predio	LA POPA
Ficha catastral	17524000100000002039000000000
Folios de matrícula inmobiliaria	100-11641
Área de terreno	31500m².
Municipio	Palestina – Caldas.
Vereda	CARTAGENA
Clasificación del suelo	Rural.
Uso de suelo	Agropecuario.
Riesgo	Bajo por deslizamiento.
Amenaza	Moderada por deslizamientos.

El presente se desarrolla, previa solicitud de la señor secretario MARIO LONDOÑO GRISALES, en realizar a conocer los lineamientos para realizar distintos tipos de desarrollos urbanísticos sobre el predio referenciado. Motivo por el cual se procede a verificar las condiciones normativas, requerimientos técnicos, y posibles limitaciones para el mismo.

CONSULTA CATASTRAL: Geo portal IGAC.



OCUPACIÓN DEL TERRITORIO- USO DE SUELO. PBOT

- **USO:** Área de producción agropecuaria.
- **RIESGO:** Bajo por deslizamientos.
- **AMENAZA:** Moderado por deslizamientos.

DESARROLLOS EN ZONA RURAL: Esta categoría la constituyen los terrenos no aptos para uso urbano, por oportunidad o por destinación para usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales.

Para desarrollar proyectos urbanísticos, se aclara que el predio en mención, tradición puede ser intervenido acorde al plan básico de ordenamiento territorial-PBOT consolidado con el acuerdo 160 de 1999 y el acuerdo modificatorio 276 de 2020 con los siguientes parámetros:

- Toda vivienda ubicada en suelo rural debe contar con un sistema adecuado para la disposición de las aguas residuales.
- Todo programa de parcelación a desarrollar en el suelo rural del municipio de palestina y en el centro poblado de La Plata, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Plan de manejo ambiental aprobado por Corpocaldas para movimientos de tierra, intervención a bosques, guaduales o relictos de vegetación, retiros de cauces de quebradas o nacimientos y manejo de humedales.

- Comprobación de autosuficiencia o disponibilidad de las distintas empresas prestadoras de servicios para agua y energía eléctrica.

- Diseño de red interna de alcantarillado con sistema de tratamiento de aguas negras. Sitios de vertimiento a cauces existenciales.

- Lotes mínimo de 2500 mts 2

- Índice de ocupación y de construcción del 30%.

- Retiro a paramento de construcción desde vía local o regional, de 10 metros.

- Retiro a paramento de construcción a vía interna, 5 metros.

- Cerramiento en cercas vivas. No se permite el uso de mallas.

- Vía interna con calzada mínima de 5,00 mts, más canal o berma de 1mt.

- Garantizar la disposición adecuada de los residuos sólidos.

- Retiros de cauces principales (Carminales, El Berrion y mina pobre): 15 mts más 10 mts. a paramentos.

- Cesión comunitaria: 3% del área del lote, en escritura sobre zona afectada para dicho uso según plano del modelo de ocupación.

Todo loteo, urbanización y conjunto de viviendas campestres, unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares (incluyen las de turismo) deberá realizar las cesiones para áreas internas comunes a razón del 12% del área total del lote. En dichas cesiones se deberá construir como mínimo, lo siguiente:

EQUIPAMIENTO COLECTIVO	ESPACIO ABIERTO
Salón múltiple	Piscina común
	Juegos infantiles
	Canchas deportivas

Para construcción en lote individual de vivienda en general.

- Índice de ocupación: 30% del área total del lote.
- Índice de construcción: 30% del área total del lote.
- Altura máxima: 2 pisos y altillo, 9 metros.
- Retiros de cauces principales (carminales, el berrion, y mina pobre) 15 mts. mas 10 mts. A paramentos.
- Retiro de vías según lo establecido en la ley 1228 de 2008.

FAJAS DE EXCLUSION- LEY 1228 DE 2008. Retiros de vías; constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras en donde se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora.

1. Primer orden: sesenta (60) metros.
2. Segundo orden: cuarenta y cinco (45) metros.
3. Tercer orden: treinta (30) metros.

El metraje de retiro, se toma la mitad de cada lado, medido en proyección horizontal, desde el eje central de la vía.

UAF para el municipio de Palestina- Caldas: Cuatro (4) Hectáreas.

NOTA1: No se encuentra en una **zona de protección ambiental.**

NOTA2: Es importante resaltar que el concepto de norma realiza con aplicabilidad del acuerdo 160 de 1999 y sus acuerdos modificatorios (acuerdo 276 de 2020) por lo tanto, si los mismos son modificados o derogados por un acuerdo posterior, el concepto pierde su validez.

Para constancia, se firma en Palestina- Caldas, a los 27 días del mes de agosto de 2022.

JUAN SEBASTIAN RODRIGUEZ MEJIA.

Secretario de Planeación y Desarrollo Integral.
Proyecto: Kevin Cardona valencia.
Reviso: Gabriel Orozco

De la respuesta emitida por la entidad requerida, se puede concluir lo siguiente:

- Que el predio de mayor extensión del cual hace parte la porción de terreno objeto de la usucapión, es un predio rural con vocación agropecuaria.
- Que en el municipio de Palestina en principio no están permitidos en los predios de tipo rural desarrollos urbanos por expresa disposición del POBT, pues su destinación es en principio para usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales, a menos que se cumplan una serie de

requisitos establecidos en el mismo POBT que fuera aprobado mediante el acuerdo 160 de 1999 y modificado mediante el acuerdo 276 de 2020.
- Que conforme a lo anterior los predios rurales pueden ser intervenidos para cierto tipo de desarrollos, tales como loteos, urbanizaciones y conjuntos de viviendas campestres, unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares (incluidas las de turismo), pero siempre y cuando se cumplan con los requerimientos establecidos en el POTB y que se indican en la respuesta.
- Que la UAF para el municipio de Palestina está actualmente en 4 hectáreas

Que al confrontar la respuesta de la secretaría de planeación municipal con la demanda y la inspección judicial llevada a cabo el 13 de julio de la presente anualidad, se puede concluir lo siguiente:

- Que el demandante pretende se declare que ha adquirido mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el derecho pleno de dominio sobre un predio de menor extensión con una superficie de 2.903.04 mts2 que hace parte de uno de mayor extensión.
- Que en el predio de mayor extensión no existe un desarrollo como loteo, urbanización o conjunto de vivienda campestre, unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar.
- Que conforme a lo anterior el tamaño del predio del cual se pretende la usucapión es inferior a 1 UAF que para el municipio de Palestina es de 4 hectáreas.

Conforme a lo anterior ha de indicarse que al no cumplir el predio en mención con los requisitos del POTB del municipio de Palestina para el desarrollo de un proyecto urbanístico, ha de tenerse en cuenta que se trata de un inmueble cuyo uso es agropecuario y en tal camino solo se podría segregar del predio de mayor extensión pero su área es inferior a una UAF.

Ha de decirse que, de acogerse las pretensiones de la demanda, el Despacho estaría realizando una división de facto del predio de mayor extensión y en ese sentido se deberá observar lo establecido en el artículo 4º del Decreto 097 de 2006, en relación con el fraccionamiento de este tipo de predios, en concordancia con lo dispuesto en el art. 45 de la Ley 160 de 1994 que dispone:

> *"Artículo 4º. Subdivisión de predios rurales. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 994 o las normas que lo reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar, UAF, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de nuevos núcleos de población."*

Al respecto, es preciso tener en cuenta lo señalado en los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, que preceptúan:

> *"ARTÍCULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona. En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a*

cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA."

ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola; c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley; d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.
2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado."

Respecto a lo anterior la sala única del Tribunal Superior de Distrito Judicial del Santa Rosa de Viterbo, en decisión adoptada en segunda instancia el 12 de mayo de 2021 con ponencia del Dr. EURIPIDES MONTOYA SEPULVEDA en un asunto similar dispuso:

"3.- De los requisitos para acceder por prescripción adquisitiva de dominio un predio agrario.

Cabe resaltar que el objeto de la declaración de pertenencia, es que se reconozca a favor de una o varias personas el derecho de dominio que han adquirido de un bien determinado con base en la prescripción adquisitiva o usucapión. La declaración de pertenencia permite obtener, un título supletorio de dominio, por cuanto, el reconocimiento que se efectúa mediante la sentencia habilita al beneficiario para ejercer todos los derechos que conlleva la calidad de titular del dominio.

Así pues, para ganar el dominio de las cosas por medio de dicha prescripción, se requieren tres presupuestos a saber: ***i)*** *Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente;* ***ii)*** *Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretenda haber adquirido su dominio, una posesión pública, pacífica e ininterrumpida; y,* ***iii)*** *Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a 10 años.*

Adicionalmente, para la usucapión de fundos agrarios el legislador exigió al interesado demostrar: ***i)*** *posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones, entendiendo por posesión material la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente.*

Recordemos que el juzgado de conocimiento, negó las pretensiones de la demanda respecto del predio denominado EL TRIANGULO, al considerar que el área del predio solicitado en usucapión era menor a la extensión mínima permitida para la Unidad Agrícola Familiar señalada en la región donde se encuentra ubicado el inmueble y que al estar

segregado a un predio de mayor extensión, de acceder a las pretensiones de la demanda, necesariamente se debía ordenar su fraccionamiento, sin que se ajuste a alguna de las excepciones consignadas en el art. 45 de la Ley 160 de 1994.

Así las cosas, tenemos que el art. 44 de la citada ley, preceptúa que:

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

Tocante con las excepciones advertidas, el citado art. 45, contempla:

"Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;

b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;

c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;

d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.

2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.

Partiendo de lo antepuesto, el recurrente aduce que el inmueble sobre el cual se solicita la usucapión fue adquirido por la demandante mediante Escritura Pública No. 566 del 1º de junio de 1962, aseveración que se constata con el folio de matrícula inmobiliaria núm. 095-47783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Asimismo, como lo advirtió la primera instancia, también se establece que este hace parte de uno de mayor extensión, inferencia que se desprende de los hechos de la demanda, de la inspección judicial y del dictamen pericial realizado al predio pretendido en usucapión, el cual conforme a esta última prueba pericial el predio EL TRIANGULO solicitado en este proceso tiene un área de 253,50 mts2,esto es, 0,02 hectáreas.

De otra parte, nótese que el Sr. ALCALDE MUNICIPAL MONGUA, en respuesta a la solicitud que se le hiciera por parte del juzgado de conocimiento, certificó que la Unidad Agrícola Familiar UAF, para los predios rurales en la Vereda Centro del municipio de Mongua, esto es, donde se encuentra el inmueble objeto de la demanda, está en un rango de 25 a 30 hectáreas según Resolución 041 de 1996, valga decir, en observancia de las normas anteriormente enunciadas y de dicha certificación, efectivamente resultaba improcedente acceder a las pretensiones de la demanda, pues, como lo advirtió el A quo, en el hipotético caso de emitir un fallo accediendo a las pretensiones de la demanda, indiscutiblemente existiría un fraccionamiento de los predios, quedando EL TRIANGULO con un área inferior a la exigida para tal fin, ya que sería de 0.02 hectáreas.

De la misma forma, revisado el art. 45 de la Ley 160 de 1994, es decir sobre las excepciones para la procedencia de este tipo de súplicas, sin mayores reflexiones se colige que, el predio EL TRIANGULO tampoco está inmerso en esas excepciones, máxime cuando la demandante según lo argüido en la demanda la posesión realizada por la demandante empezó aproximadamente en el mes de julio de 1990 (hecho primero de la demanda), es decir, con posterioridad a la expedición de la Ley 160 de 1994, sin que se haya logrado establecer que la Sra. CARMEN ROSA MEDINA empezó a ejercer su posesión desde el año de 1961, ya que de acuerdo a las anotaciones registrales del respectivo folio de matrícula inmobiliaria núm. 095-47783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, la demandante compró el inmueble por Escritura Pública 1257 del 13 de mayo de 1988 de la Notaría 2ª de Sogamoso, vale decir, lo adquirió con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley antes referida, debiendo insistir, que en el trámite procesal no se demostró situación diferente."

Se colige pues conforme a la jurisprudencia anteriormente reseñada, que el presente procedimiento no está llamado a prosperar, pues al estudiar la demanda y pruebas decretadas y practicadas, relucen dos situaciones plenamente analizadas en el presente fallo que conllevan indefectiblemente a negar las pretensiones incoadas por el señor JUAN JAIME OSORIO.

Así las cosas y conforme a lo discurrido a lo largo de la presente sentencia el Despacho denegará la totalidad de las pretensiones incoadas por la parte demandante

Igualmente se ordenará el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda de la que ha sido objeto el inmueble objeto de litigio.

Así mismo se fijarán como honorarios definitivos al perito topógrafo la suma de $200.000 los cuales serán cancelados por la parte demandante y el juzgado se abstendrá de condenar en costas toda vez que no se evidencia causación de las mismas.

Por lo expuesto, el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL de Palestina Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DENEGAR la totalidad de las pretensiones de la presente demanda declarativa de PERTENENCIA, incoada por el señor JUAN JAIME OSORIO en contra de GUILLERMO, JOSE ALDIDIO LOPEZ LOPEZ, OTROS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, por los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente sentencia

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble objeto del litigio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-11641 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, para lo cual se librará por secretaría el respectivo oficio.

TERCERO: FIJAR la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS ($200.000) como honorarios definitivos al auxiliar de la justicia, perito topógrafo por el dictamen rendido en el presente asunto, los cuales estarán a cargo de la parte demandante.

CUARTO: ABSTENERSE de condenar en costas toda vez que no se evidencia causación de las mismas.

QUINTO: ARCHIVAR el presente proceso, una vez en firme la presente decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MAURICIO CASTRO LÓPEZ
JUEZ

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
PALESTINA -CALDAS-

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
El auto anterior se notifica en el Estado **No. 126.**
De 30 de septiembre de 2022

MARIO LONDOÑO GRISALES
Secretario

Firmado Por:
Mauricio Castro Lopez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Palestina - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **382d3f9dadbc5e9527f822e7e75b77be7ac026f24357478c5acb298966c7efe7**
Documento generado en 29/09/2022 03:56:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica