



# República de Colombia

## Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Pacho

Pacho, veinte (20) de mayo de dos mil veinte (2020)

**Radicado:** 25-513-40-89-001-2016-00094-00  
**Demandante:** Camilo Rodríguez Torres  
**Demandado:** Pablo Yesid Fajardo Benítez y personas indeterminadas  
**Proceso:** Pertenencia

En cumplimiento a lo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura a través de los Acuerdos PCSJA20-11546 y PCSJA20-11549, a través de los cuales se ampliaron las excepciones relacionadas con el cierre de términos judiciales en materia civil, por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, con ocasión a la propagación del virus COVID-19 y atendiendo a que se trata de un proceso de única instancia, cuya sentencia se ordenó dejar sin efectos por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Pacho a través de fallo de tutela de fecha 20 de enero de 2020, confirmado por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, con proveído de fecha 27 de febrero de 2020, recibido el 11 de marzo de 2020 y en observancia a lo señalado en providencia de fecha 18 de marzo de 2020, mediante la cual se negó la aclaración y adición de fallo, procede el Despacho a proferir sentencia de única instancia, dentro del proceso de la referencia, en cumplimiento a la orden judicial precitada.

### I. ANTECEDENTES

#### 1. Pretensiones

El señor Camilo Rodríguez Torres, a través de apoderado judicial, solicita que se declare que ha adquirido, por prescripción extraordinaria, el derecho de dominio y propiedad sobre el lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión, denominado “LOTE 2” y que de ahora en adelante se llamará “VILLA MERCY”, ubicado en la vereda El Hatillo del Municipio de Pacho, distinguido el predio de mayor extensión con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.170-37021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho y con cédula catastral No. 00-03-0007-0109-000 con un área total de tres mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (3.469 m<sup>2</sup>), “...y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: *POR EL ORIENTE. Desde el punto 1 al punto 7 en longitud de trescientos veinticuatro metros con ocho centímetros (324,08 mts) con el Río Rute o San Antonio. POR EL NORTE. En parte con el carretable de ingreso y salida del inmueble. POR EL*

*OCCIDENTE. Desde el punto 2 al punto 7, en longitud de noventa y dos metros con noventa y seis centímetros (92,96 mts.), con carretable de ingreso y salida del inmueble en parte con el inmueble de mayor extensión anteriormente llamado “La Elba” hoy día “Lote Dos”. POR EL SUR. Del punto uno (1) al punto dos (2) en extensión de treinta y nueve metros con veinticinco centímetros (39,25 mts.), con el inmueble de mayor extensión anteriormente llamado “La Elba” hoy día “Lote Dos”. No obstante, la descripción y alinderación del inmueble, la demanda se presenta como cuerpo cierto...” (f. 11-12).*

Como consecuencia de lo anterior, solicita que se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho que abra un nuevo folio de matrícula inmobiliaria y finalmente que se condene en costas y gastos a quien se oponga a la demanda.

## **2. Hechos y fundamentos**

Refiere el apoderado que el demandante llegó a vivir al predio La Elba a la edad de 4 años, es decir en el año 1964 en compañía de sus padres y que en el año 2002, la progenitora del actor le entregó la posesión real y material de la zona de terreno descrita y alinderada en la pretensión primera de la demanda, por lo que a partir de dicho año viene ejerciendo la posesión pública, continua, ininterrumpida, de buena fe y en condición de dueño sobre el inmueble objeto de la demanda.

Afirma que el demandante, durante el tiempo en que ha ejercido la posesión, ha realizado actos posesorios tales como habitar el inmueble junto con su familia, mantener las cercas de alambre, así como la vía de ingreso y salida, el pago del servicio público de energía, así como la adecuación y reforestación de la margen del río Rute o San Antonio, mantenimiento de la casa de habitación y arriendo de parte del inmueble para una planta de acopio de transformación de material pétreo.

Asimismo, señala que el accionante, durante el tiempo que ha ejercido la posesión del inmueble, ha realizado mejoras tales como la construcción de una casa de habitación de un piso, compuesta de dos habitaciones, sala, comedor, cocina, dos baños, el hall, pisos en cemento, cubierta en teja eternit, ornamentación en hierro, es decir, puertas y ventanas, paredes en bloque de ladrillo entre otras adecuaciones.

Manifiesta que en el certificado de tradición del inmueble figura como propietario el señor Pablo Yesid Fajardo Benítez.

Sostiene que los vecinos de la vereda El Hatillo, sector puente de arco de este Municipio, reconocen y respetan al señor Camilo Rodríguez como dueño del predio objeto de la Litis y que supera los diez (10) años de posesión y demás requisitos exigidos por la Ley 791 de 2002 para que prospere la acción de prescripción adquisitiva de dominio.

### 3. Contestación de la demanda

La parte demandada contestó la demanda en los siguientes términos:

#### 3.1. Pablo Yesid Fajardo Benítez

Notificado personalmente de la demanda y sus anexos (f. 37), a través de apoderado judicial se manifestó frente a los hechos primero y segundo de la demanda, aduciendo que no le constan, en tanto para esa época el demandado era menor de edad y no residía en dicho sector.

En relación con los hechos 3, 4, 5 y 6, manifiesta que no son ciertos, en tanto al demandante no le fue entregada ninguna posesión en el año 2002, toda vez que lo que hubo fue una adjudicación de una sucesión de la nuda propiedad en común y proindiviso para siete (7) herederos en el año 2003. Agrega que el demandante no ostenta la posesión desde el año 2002, pues vivía en el predio por autorización de la señora Blanca Flor Rodríguez de Ballesteros y aduce que tampoco es cierto que haya construido la casa de habitación toda vez que quien la construyó fue el señor Roberto Rodríguez quien es el padre del demandante.

Afirma que lo manifestado en los hechos 7 y 8 es cierto, en tanto el demandado es el titular del dominio y actual poseedor del predio pretendido por el demandante producto de un proceso divisorio.

Señala que posiblemente el actor sea reconocido como dueño por algunos vecinos, pero éstos no saben las circunstancias por las cuales ocupa el predio.

Finalmente refiriéndose al hecho diez (10), manifiesta que no es cierto, toda vez que en primera instancia, sobre ese predio tuvieron derecho siete (7) herederos en común y proindiviso y en segundo lugar, ellos fueron vendiendo sus derechos y acciones, y además manifiesta que el actor no ha ejercido una posesión pacífica e ininterrumpida.

Formula la excepción de mérito denominada **Falta de legitimidad de la posesión alegada y falta de requisitos para alegarla.**

Aduce que el predio “La Elba”, ubicado en la vereda el Hatillo, fue adquirido por Roberto Rodríguez Rodríguez mediante compraventa efectuada el año 1965 y que ante su fallecimiento, se adelantó proceso de sucesión ante el Juzgado Promiscuo de Familia de Pacho, Despacho que por auto de 3 de julio de 2003, aprobó el trabajo de partición a favor de siete (7) herederos, entre ellos el demandante, adjudicándoles la propiedad del referido inmueble en común y proindiviso, realizándose la respectiva protocolización mediante Escritura Pública 0098 de

2004 de la Notaría Única de Pacho. Expone que hasta dicha fecha no se observa ningún tipo de posesión.

Afirma que de la Escritura Pública No. 5507 del Circulo de Bogotá, a través de la cual se protocolizó la Sentencia de fecha 4 de marzo de 2015, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Pacho, se observa que la señora Blanca Flor Rodríguez compró cinco (5) cuotas partes del predio, acumulando así como comunera, junto con la cuota parte que le había sido adjudicada, seis (6) cuotas partes, quedando únicamente como comunero el señor Darío Salomón Rodríguez Torres. Explica que dichos actos, denotan que la posesión del demandante fue interrumpida por su propia voluntad, al vender su cuota parte a la señora Blanca Flor Rodríguez en el año 2011.

Describe que el predio de mayor extensión denominado “La Elba”, a causa de un proceso divisorio, dio lugar dos predios denominados “Lote 1” y “Lote 2”, identificados con las matrículas inmobiliarias 170-37020 y 170-37021 respectivamente. Aclara que la titular del derecho real de dominio, antes y después del proceso divisorio, era la señora Blanca Flor Rodríguez de Ballesteros, quien continuó como titular del Lote 2, hasta que lo vendió al demandado Pablo Yesid Fajardo Benítez con Escritura Pública 652 de 2015, protocolizada en la Notaría Única de Tocancipá. Agrega que desde dicho momento, el demandado ha venido ejerciendo de manera pública, pacífica e ininterrumpida la posesión del predio como titular del derecho real de dominio.

Expresa que la supuesta posesión que ha venido ejerciendo el demandante, hasta la fecha de contestación de la demanda, es ilegal y de mala fe, en tanto aduce ser comunero y aun titular de algunos derechos y acciones, lo cual considera está desvirtuado, pues vendió a la señora Blanca Flor Rodríguez de Ballesteros, por lo que no cumple con la definición que de la posesión describe el Código Civil en su artículo 762.

Señala que el demandante es un mero tenedor, toda vez que ha actuado de mala fe, conforme el contenido del artículo 755 del Código Civil. Aduce que la Corte Suprema de Justicia en sentencia de Casación de fecha 27 de octubre de 1945 señaló que actos como el de arrendar y percibir cánones, sembrar y recoger la cosecha, hacer y limpiar desagües, atender a las reparaciones de una casa o terreno dados, no implica de suyo posesión, pues pueden corresponder con mera tenencia, ya que para aquella han de ser complementados con el ánimo de señor o dueño, exigido como base o razón de ser de la posesión.

Refiere que el demandante era comunero del predio La Elba, dada su condición de heredero y que para que el comunero pueda reclamar la posesión mediante pertenencia, debe cumplir con requisitos tales como a) posesión del bien cuya prescripción se pretende, b) que dicha posesión se haya ejercido por medio de actos de explotación económica, conforme lo establece la Ley 200 de 1936 y c) que

esa posesión se haya ejercido por más de 10 años. Agrega que el demandante no cumple con tales requisitos.

Indica que el demandado, promovió demanda reivindicatoria en contra del demandante, la cual cursa en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Pacho, bajo el radicado 2016-00124. Finalmente agrega que el único señor y dueño del Lote 2 es el señor Pablo Yesid Fajardo Benítez, por todos los actos que ha ejercido sobre el predio, como arrendar las dos (2) casas que existen dentro de la propiedad y realizar las reclamaciones ante autoridades municipales y departamentales por posibles daños que le están causando terceros de mala fe.

### **3.2. Personas Indeterminadas**

Cumplida la ritualidad procesal establecida en los artículos 108 y 375 del CGP, por auto de diez (10) de septiembre de 2018 (f. 204), se designó al abogado José Mauricio Romero Corredor como curador ad-litem de las personas indeterminadas que se creyeran con derecho a intervenir en el proceso. El precitado abogado, luego de tomar posesión del cargo contestó la demanda en los siguientes términos (f. 207-208):

Indica que lo enunciado en los hechos primero, segundo, tercero a sexto, noveno y décimo no le consta y solicita que se pruebe lo allí aducido. Frente a los hechos 7, 8, 11 y 12 aduce que son ciertos.

Frente a las pretensiones incoadas, señala que se opone y las rechaza en tanto considera que el tiempo para solicitar la prescripción no es idóneo.

Formula las siguientes excepciones de mérito

#### **3.2.1. Incongruencia por el área total del predio que se demanda y el área representada documentalmente.**

Fundamenta su excepción en el hecho que el demandante pretende la usucapión de la totalidad del predio cuya área determinada es de tres mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (3.469 m<sup>2</sup>), en tanto en el certificado de libertad se determina el predio con un área de 3 Ha y 4.065,43 m<sup>2</sup>.

#### **3.2.2. Inexistencia de hechos notorios de la posesión del predio**

Aduce que, si el demandante pretende la usucapión del predio, es necesario determinar hechos notorios que precisen su posesión, los cuales considera no aparecen en el acervo probatorio, tales como títulos que trasladen su posesión.

Frente al animus, señala que si bien se debe ostentar el señorío y dueño, estos elementos no son claros en la demanda, en tanto no existe una cadena posesoria, simplemente un contrato de arrendamiento.

#### **4. Alegatos de conclusión**

Corrido el traslado, las partes presentaron sus alegatos en los siguientes términos:

##### **4.1. Parte Demandante**

El apoderado sustituto de la parte actora solicita que se declaren no probadas las excepciones formuladas por la parte demandada y que en consecuencia se acceda a las pretensiones de la demanda, pues se demostraron los requisitos para la declaratoria de Pertenencia, en atención que el señor Camilo Rodríguez ha tenido la posesión por más de diez (10) años, actuando como señor y dueño.

Refiere que el testimonio del señor Alberto Bolívar demuestra que instaló la energía eléctrica y que dicho servicio fue pagado por el demandante; que de igual forma el señor Cipriano Rodríguez puso de presente las mejoras y los materiales facilitados al accionante a cambio de trabajo y que la Inspección Judicial resultó inequívoca para la plena identidad del inmueble. Agrega que conforme a la jurisprudencia, para identificar el bien no se debe acudir a una coincidencia matemática del bien, sino que debe existir un alcance espacial acerca de las pretensiones.

Considera que un error aritmético no basta para fallar desfavorablemente y que en este caso no se puede decir que no hay identidad, pues el bien se halla confundido con otro de mayor extensión.

Describe que en el interrogatorio, el demandante relató la forma en que se puso al frente del inmueble y que las pruebas documentales lograron comprobar y dejar sin piso la declaración de José Belarmino Rodríguez, quien solo resultó ser un testigo de oídas. Agrega que el contrato de anticresis, comparado con el proceso 2004-00119 permite señalar que la versión del demandante resulta creíble en cuanto fue éste el que retiró el oficio de desembargo del Juzgado.

Aduce que con el testimonio de la señora Blanca Flor Rodríguez se probó que el actor siempre estuvo viviendo ahí, incluso desde que su progenitora vivía y que no se probó que estaba pagando arriendo. Más adelante precisa que no se demostró la existencia de los supuestos contratos, pues se adujo que la mamá les había contado sobre el arriendo y que el contrato se extravió.

Expresa que el demandado arrendó parte del predio en el año 2013, por lo que conocía la situación del predio y a pesar de ello compró en esas condiciones y que

a sabiendas de la posesión la han tratado de desvirtuar con el fin que la señora Blanca Flor Rodríguez pueda cumplir con la entrega al demandado Pablo Yesid.

Describe que para el año 2002 las declarantes no vivían en el predio La Elba, por lo que no les consta lo que pasaba y que a pesar que refieren que en el año 2007 arrendaron al señor Camilo Rodríguez, nunca se conoció el contrato.

#### **4.2. Parte demandada – Pablo Yesid Fajardo Benítez**

Luego de hacer alusión a las pretensiones de la demanda y a los requisitos legales para usucapir, describe el apoderado, que en el interrogatorio de parte el demandante confesó las condiciones de ingreso, reconociendo que llegó a vivir allí por autorización de su señora madre y consentimiento de sus hermanos, por lo que es claro que el accionante ingresó como mero tenedor, en tanto no tenía animus.

Indica que además debe tenerse en cuenta que para la época en que arribó el actor al predio, su padre había fallecido, por lo que ya se había deferido la herencia y su condición era la de heredero, ejerciendo la posesión como comunero, pues compartió la nuda propiedad con su progenitora y sus hermanos.

Afirma que no es posible determinar el momento de la posesión, pues si se partiera del año 2002, el tiempo se completaría en el 2012, pero se probó que antes de esa fecha el accionante vendió su cuota parte a la señora Blanca Flor Rodríguez, por lo que interrumpió el tiempo y se convirtió en mero tenedor, lo cual implicó que el tiempo para la prescripción comenzó a correr de nuevo. Agrega que bajo tal supuesto, el actor debía probar el momento en que se reveló contra la titular y comenzó a correr de nuevo el tiempo, que en todo caso no se alcanza a cumplir.

Expresa que los negocios aducidos por el accionante solo ocurren en su imaginación y que resulta físicamente imposible que persiga cuotas partes que no ha poseído.

Expone que las pruebas decretadas de oficio para sustentar lo afirmado por el demandante en su interrogatorio están llamadas a fracasar porque fueron obtenidas con violación al debido proceso ya que no son útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes y tampoco se tuvo en cuenta que el decreto oficioso de testigos procede cuando estos aparezcan mencionados en otras pruebas o en cualquier acto procesal, de conformidad con el artículo 169 del CGP, lo cual no se observó. Agrega que conforme a lo decantado por la jurisprudencia, el juez no puede invadir los dominios del demandante para poner lo que la parte no planteó.

Considera que los documentos allegados por la parte actora y decretadas de oficio por el Juzgado, en especial el contrato de compraventa suscrito entre el accionante y el señor Darío Salomón Rodríguez no constituye prueba de la posesión, ni es

título traslativo de dominio, pues contiene serios errores en el objeto del contrato, además que tampoco hace alusión a la entrega del bien. Agrega que el señor Darío Salomón en su declaración acepta que firmó el contrato pero indica que el señor Camilo Rodríguez nunca cumplió, lo cual fue corroborado por la señora Blanca Flor Rodríguez quien levantó la medida.

Refiere que igual situación ocurre con el contrato de anticresis, el cual no da al acreedor algún derecho real sobre la cosa entregada, además que los derechos de tal figura se asimilan a los del contrato de arrendamiento, por lo que la posesión que alega el actor sobre la cuota parte de su hermano José Belarmino es ilegítima, por cuando se funda en una concepción equivocada de los efectos del contrato. Agrega que como el demandante transó con el señor Leoncio Salomón Sánchez, sin autorización de su hermano, debe asumir las consecuencias de su ligereza, además que el proceso ejecutivo a que se hizo alusión terminó por prescripción de la obligación y en todo caso, el pago de la deuda se hizo con una máquina que era del señor José Belarmino porque su papá se la entregó.

De otra parte, alega que conforme a los testimonios de Blanca Flor y María Claudia Rodríguez, el accionante ingresó al predio por hermandad y tolerancia, por lo que no ostenta la condición de poseedor, pues si bien hizo mejoras, arregló el predio, los testigos refieren que lo hizo como arrendatario, además que nunca pagó siquiera un año de impuesto. Considera que en estos casos, tales actividades, además del pago de servicios públicos, son actos de mera tenencia.

Advierte que el actor y sus testigos no evidencian cuándo mutó su condición de heredero a poseedor y que, conforme a la jurisprudencia, la posesión debe ser nítida, inequívoca, lo cual no se cumple pues detentó el predio como heredero, sin que se haya demostrado su conversión. Agrega que la progenitora del accionante usufructuó el bien hasta el año 2007.

De otra parte sostiene que el predio objeto de demanda no está determinado y refiere que el dictamen pericial contiene imprecisiones, errores técnicos y su contenido denota una inexperiencia del perito. Agrega que sin embargo, con base en el dictamen se puede afirmar que la identificación del inmueble en lo que concierne a su área, linderos y colindancias, dista de lo físicamente encontrado en la inspección ocular y el levantamiento topográfico.

Refiere que el dictamen pericial inicial se limitó a transcribir los linderos, el área y colindantes del predio contenido en la pretensión primera de la demanda de pertenencia, omitiendo confrontar lo encontrado físicamente con lo contenido en la demanda, para después informar sobre las diferencias que con posterioridad y por cuenta del levantamiento topográfico se conocieron. Agrega que frente al punto 5 del informe el perito se ocupó de temas ajenos al debate y que afirmó que para subsanar las falencias es preciso un nuevo plano corrigiendo longitudes y

áreas del terreno, por inconsistencias técnicas, afirmación que deja en entredicho su imparcialidad y transparencia en el ejercicio de su cargo.

Hace alusión a lo ocurrido en la diligencia de inspección judicial y refiere que el Juzgado ordenó la complementación del dictamen con base en el artículo 230 del CGP, cuando dicha norma no lo ordena, pues la norma dispone la designación de un nuevo auxiliar de la justicia.

Refiere que atendiendo a lo expuesto por el demandante, en relación con los linderos del predio, no se puede determinar el área de la forma geométrica del predio, pues las longitudes descritas en los puntos definidos como 1, 2 y 7, y sus respectivas longitudes descritas en la pretensión primera no conforman un polígono cerrado y por ello, no se puede determinar el área, por lo que deben negarse las pretensiones atendiendo a tal circunstancia, ya que se logró identificar el inmueble.

Describe que la Valla no reúne las exigencias normativas, pues no identifica plenamente el predio a usucapir, dado que hace mención a un lote denominado caprichosamente como Villa Mercy y que de igual manera lo identifica con el folio de matrícula del predio de mayor extensión y su cédula catastral, omitiendo los linderos especiales del predio y su área, como también el nombre, los linderos y el área del predio de mayor extensión del cual hace parte, con lo cual se constituyó una vía de hecho.

Sustenta la tacha formulada frente al testimonio de la compañera sentimental del demandante, para lo cual afirma que dicha testigo tiene intereses en las resultas del proceso y por ello su testimonio se encuentra en circunstancias que afectan su imparcialidad y credibilidad.

#### **4.3. Personas Indeterminadas representadas por curador ad-litem**

El curador ad litem considera que se deben negar las pretensiones de la demanda en tanto el tiempo acreditado no es el ideal para acceder al derecho. Refiere que no se pudo establecer los hechos notorios de la posesión y que solo existió contrato de arrendamiento. Agrega que no se cumplió con la carga de la prueba y que los testigos no fueron claros, no demostraron los hechos y existe duda en el ejercicio de la posesión.

## **II. CONSIDERACIONES**

Surtido el trámite legal y sin que se observe vicio de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a adoptar la decisión que en derecho corresponde, de la siguiente manera.

## 1. Competencia

El numeral 1º del artículo 17 del CGP, dispone que los jueces civiles municipales conocen en única instancia “...*De los procesos contenciosos de mínima cuantía...*”. Asimismo señala que conoce incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la Jurisdicción Contencioso Administrativa. De otra parte, el numeral 7 del artículo 28 del precitado código señala que en los procesos de pertenencia “...*será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante...*”.

En este caso, se trata de un proceso de pertenencia cuya cuantía se determina conforme a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 26 del CGP, el cual establece que, en los procesos de pertenencia, saneamiento y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, esta se determina “...*por el avalúo catastral de éstos*”.

Conforme se evidencia en el recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2016, año de presentación de la demanda, el avalúo del inmueble a usucapir era de **ocho millones setecientos sesenta y un mil pesos m/cte. (\$8.761.000 pesos m/cte.)**, suma que no supera la mínima cuantía.

En consecuencia, se concluye que este juzgado es competente para conocer el presente asunto en única instancia.

## 2. De las excepciones

Observa el Despacho que durante el trámite del proceso no se formularon excepciones previas y que a través del escrito obrante a folio 147-150, la parte demandada formuló las excepciones de mérito denominadas “***Falta de legitimidad de la posesión alegada y falta de requisitos para alegarla***”, las cuales, al igual que ocurre con las excepciones formuladas por el curador ad litem, de mérito también y que denominó “***Incongruencia por el área total del predio que se demanda y el área representada documentalmente***” e “***Inexistencia de hechos notorios de la posesión del predio***”, se encuentran fundamentadas en argumentos relacionados con el fondo del asunto, de manera que el análisis de tales argumentos en que se sustentan, deberá emprenderse al momento de resolver el mismo.

## 3. Consideración previa

Habiéndose escuchado los alegatos, en especial los argumentos en que se sustentan los expuestos por la parte demandada y observándose que la parte insiste en el planteamiento de situaciones que fueron resueltas en el marco del control de legalidad de la actuación efectuado el día 27 de septiembre de 2019, el

Despacho se abstendrá de emitir nuevo pronunciamiento respecto de lo allí expuesto.

#### **4. Problema Jurídico**

Se contrae a establecer si el señor Camilo Rodríguez Torres, cumple o ha acreditado los requisitos establecidos por la Ley para adquirir el derecho de dominio sobre el lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión, denominado “LOTE 2” y que de ahora en adelante se llamará “VILLA MERCY”, ubicado en la vereda El Hatillo del Municipio de Pacho, distinguido el predio de mayor extensión con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.170-37021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho y con cédula catastral No. 00-03-0007-0109-000 con un área total de tres mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (3.469 m<sup>2</sup>), por haberlo poseído de forma pública, pacífica e ininterrumpida durante el término que establece la Ley 791 de 2002.

#### **5. La posesión en el sistema Jurídico Colombiano.**

El artículo 762 del Código Civil establece que la posesión es “la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”. Asimismo, establece que “*el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*”.

De lo anterior, se extrae que son dos (2) los elementos esenciales de la posesión a saber: *el corpus* que es el acto de tener la cosa en posesión y ejercer poder dispositivo sobre aquella y *el animus*, entendido como el modo de actuar, pensar, sentir frente a la cosa, es decir, que el poseedor se siente internamente como propietario y se refleje frente a terceros como tal, a través de actos propios de dominio y disposición sobre el inmueble.

Frente al particular la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC11444-2016, con ponencia del Magistrado Armando Tolosa Villabona, indicó que: “...*no se trata propiamente de un derecho (Ihering), sino de un hecho (Savigny), pero en tránsito, en construcción, con pretensión de materializarse en derecho; en principio es un hecho, porque la posesión material corresponde a la aprehensión física y voluntaria de una cosa para someterla a nuestros intereses, inicialmente para apropiarla y luego para conservarla o para disponer de ella; todo ello, como expresión de un derecho subjetivo o ius possessionis, de tal forma que el título es el hecho o la situación fáctica que se yergue como motivo legitimador del poseedor...*”.

El artículo 764 del Código Civil establece las dos (2) clases de posesiones a través de las cuales es permitido adquirir el dominio de los bienes que se encuentran en el comercio, indicando que la posesión ejercida sobre una cosa corporal puede ser regular o irregular.

Es **regular** la posesión que procede de un justo título y ha sido adquirida de buena fe, aun cuando esa buena fe no subsista luego de adquirida la posesión. Por su parte, el artículo 770 ibídem, establece que la posesión es **irregular** cuando carece de alguno de los requisitos anteriormente señalados, es decir, el justo título y/o la buena fe.

## 6. La prescripción como modo de adquirir el dominio de las cosas.

Establece el artículo 673 del Código Civil que los modos de adquirir el dominio son: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y finalmente la prescripción. A su turno enseña el artículo 2512 que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos por haber poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo.

Por su parte el artículo 2527 establece que la prescripción adquisitiva o usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria, siendo oportuno para nuestro caso, referirnos a la última de las enunciadas, dadas las pretensiones de la demanda, la cual se encuentra regulada por los artículos 2531 y subsiguientes del Código Civil al indicar que el dominio de las cosas, que no han sido adquiridas por prescripción ordinaria, pueden serlo por la extraordinaria, sin que sea necesario justo título ni buena fe, aun cuando, como se señaló en precedencia, esta se presume, no obstante admite prueba en contrario.

La prescripción adquisitiva tiene como propósito entonces convertir al poseedor de un bien en su propietario, forma adquisitiva de dominio frente a la cual la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC19903-2017 con ponencia del Magistrado Dr. Armando Tolosa Villabona, indicó que: *“Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, considerado éste, según las diversas categorías históricas, ora sagrado o ya inviolable en épocas antiguas; natural en tiempos modernos; y hoy, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el Prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.*

Así entonces, teniendo como base el precitado pronunciamiento y en aras de establecer si se reúnen las exigencias legales que permiten predicar que se ha constituido en cabeza de la parte demandante, el derecho real de dominio sobre el bien pretendido, procederá el Despacho a analizar el caso concreto conforme a los ítems descritos en la precitada jurisprudencia.

## 7. Caso Concreto

El señor **Camilo Rodríguez Torres**, pretende se declare que ha adquirido por el modo de la prescripción, el dominio pleno y absoluto sobre el lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión, denominado “LOTE 2” y que de ahora en adelante se llamará “VILLA MERCY”, ubicado en la vereda El Hatillo del Municipio de Pacho, distinguido el predio de mayor extensión con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.170-37021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho y con cédula catastral No. 00-03-0007-0109-000 con un área total de tres mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (3.469 m<sup>2</sup>).

Conforme se indicó en precedencia, tanto la Ley como la Jurisprudencia han establecidos los requisitos que han de tenerse en cuenta a efectos de determinar la prosperidad de la acción de dominio y por tanto se procede analizar cada uno de ellos, teniendo en cuenta, en desarrollo de cada aspecto, los argumentos presentados por la parte demandada como excepciones de mérito, en tanto sus argumentos, como se indicó en precedencia, al igual que las del curador *ad litem*, están relacionados con el fondo del asunto y específicamente con la carencia de los requisitos que establece la ley para la declaración de pertenencia.

### 7.1. Posesión material actual del prescribiente

Se señala en la demanda que la progenitora del señor Camilo Rodríguez Torres le entregó la posesión real y material del predio que se pretende usucapir en el año 2002 y que desde aquella época, el accionante viene ejerciendo la posesión quieta, pública, continua, ininterrumpida y de buena fe, en condición de dueño, pues vive allí con su familia, mantiene las cercas de alambre, desarrolla labores de mantenimiento de la vía de ingreso y salida, paga servicios de energía eléctrica, adecuación y reforestación de la margen del río y hace mantenimiento de la casa de habitación, además que arrienda parte del inmueble para una planta de acopio de transformación de material pétreo.

La parte demandada, manifiesta que no es cierto que el accionante ostente la posesión de dicha franja de terreno y que no es cierto que le fuere entregada la posesión del bien en el año 2002, pues lo que hubo fue una adjudicación de una sucesión, de la nuda propiedad en común y proindiviso para siete (7) herederos. Agrega que el actor vivía en el inmueble por autorización de la señora Blanca Flor Rodríguez de Ballesteros, además que tampoco es cierto que haya construido la casa de habitación, toda vez que aquella fue edificada por el señor Roberto Rodríguez, padre del demandante. Por último agrega que el accionante no ha ejercido una posesión pacífica e ininterrumpida.

Bajo los supuestos alegados en la demanda y su contestación, corresponde al Despacho establecer, si en efecto, el señor Camilo Rodríguez reúne las dos (2) exigencias propias de la posesión, esto es, el *corpus* y el *animus domini*.

### 7.1.1. Del corpus

El primer elemento de la posesión es la aprehensión física del bien y consiste en la materialización o exteriorización de los actos de dominio, aspecto definido por la jurisprudencia como el corpus y que en palabras de la Corte Suprema de Justicia, conforme se explicó en sentencia SC1692-2019 de 13 de mayo de 2019, consiste en “...*el poder asumido por una persona sobre un bien, que se refleja en los actos materiales de tenencia física, uso y goce de éste...*”.

Se manifiesta en la demanda que desde el año 2002 el señor Camilo Rodríguez Torres viene ejerciendo la posesión pública, continua, ininterrumpida, de buena fe y en condición de dueño del inmueble objeto de demanda.

En lo que concierne a este elemento de la posesión, lo primero que debe decirse es que la propia parte demandada, al momento de formular la excepción de mérito denominada “*falta de legitimidad de la posesión alegada y la falta de requisitos para alegarla*”, reconoce que el accionante ha ejercido la tenencia material sobre el inmueble.

En efecto, señala la parte a folio 149 “...*que la supuesta posesión que ha venido ejerciendo el demandante hasta la presente fecha es totalmente ilegal y de mala fe...*”, es decir, que la parte accionada es consciente que el demandante tiene físicamente el bien, solo que descalifica dicha tenencia. Más adelante se puede leer en el mismo folio 149 de la contestación que “...*Para el caso del demandante, éste es un mero tenedor que ha venido actuando de mala fe...*”.

Tanto reconoce la parte accionada la tenencia física que del bien demandado tiene el accionante, que instauró acción reivindicatoria en su contra, la cual, conforme se plasmó al momento de formular la excepción precitada, se radicó el 24 de agosto de 2016 y cursa el en Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Pacho bajo el número 2016-00124, “...*porque esta persona ha venido ejerciendo una posesión ilegal y de mala fe...*”, como se puede leer a folio 150.

Ahora, es cierto que la parte accionada también señala que el demandado Pablo Yesid Fajardo Benítez es el único señor y dueño del predio y que ha ejercido todos los actos, como estar pendiente de su propiedad, al punto de indicar que hay dos (2) casas de habitación y que éstas se encuentran arrendadas. Sin embargo, conforme se ilustrará más adelante, la posesión material o física que ha ejercido el titular del derecho real no comprende el terreno objeto de la presente demanda, sino que radica en el restante del predio, cuya extensión es mucho mayor a la reclamada en la presente demanda.

En efecto, en la demanda reivindicatoria, cuya copia fue aportada por la parte accionada con la contestación, expuso el apoderado judicial del señor Pablo Yesid

Fajardo Benítez en el hecho décimo, tal como consta a folio 99 del presente expediente, que “...Sin embargo, el demandado, tomó posesión de una fracción de Lote Número Dos (2) alinderado según se narró en la pretensión primera y en la actualidad a pesar de habersele requerido, ha hecho caso omiso y por el contrario, ha hecho manifestaciones tanto verbales como por escrito de la posesión que ostenta y aún de ánimo de usucapir...”.

La pretensión primera a que se hace referencia en la demanda reivindicatoria, obra a folio 97 del presente expediente y en ella se señala que “...Los linderos especiales de la parte que tiene en posesión el demandado del antiguo predio LA ELBA hoy Lote número dos, son de acuerdo al plano: Partiendo de un punto en el costado noroccidental sobre la orilla derecha subiendo de río Negro se sigue hacia el oriente en extensión de 17,38 mts hasta llegar a otro punto, sobre la misma margen derecha subiendo del río: de aquí, se continua hacia el oriente por la margen del río en extensión de 20,79 mts hasta llegar a otro punto sobre la misma margen del río Negro, de aquí, se continua por la misma margen hacia el oriente hasta otro punto en extensión de 20,78 mts; de aquí, se vuelve ligeramente hacia la derecha y en sentido sur oriental hasta dar a otro punto con una extensión de 30,60 mts; de este punto se vuelve más hacia el sur, hasta otro punto ubicado sobre la misma margen derecha subiendo en extensión de 16,99 mts; se continua en esta misma dirección hasta otro punto sobre esta misma margen derecha en extensión de 18,82 mts; de aquí de este punto se vuelve hacia la derecha y en sentido suroccidental hasta dar a otro punto en extensión de 16,05 mts; de aquí se vuelve hacia la derecha y en sentido occidental dejando la margen del río en extensión de 39,25 mts a dar a otro punto que está ubicado en el interior de Lote número dos; de aquí se vuelve a la derecha y hacia el norte en línea recta en extensión de 33,20 mts; de aquí se vuelve ligeramente hacia la izquierda en sentido occidental en extensión aproximada de 4mts a dar a un punto del cual se vuelve hacia la derecha en sentido nororiental en extensión de 8,06 mts; de aquí de este punto se vuelve hacia la izquierda en sentido noroccidental en extensión de 33,40 mts; de aquí este punto se vuelve hacia la izquierda y en sentido suroccidental con una extensión de 9,23 mts y de aquí de este punto se vuelve a la derecha y en dirección noroccidental en extensión de 18,36 mts atravesando la vía de acceso hasta dar a un punto sobre la margen derecha subiendo del río Negro punto de partida y encierra ...”.

Finalmente se indica que “...El área de este lote a reivindicar es de 3.469 mts<sup>2</sup>...”, mientras que al referirse a los linderos generales, tal como puede observarse a folio 96, se describe que el área total del Lote 2, es de “...tres hectáreas cuatro mil sesenta y cinco metros cuadrados con cuarenta y tres centímetros (3-4.065,43 HAS)...”, circunstancias que de entrada, permiten advertir que efectivamente la parte demandada reconoce que el accionante físicamente tiene una parte del terreno y que ésta corresponde al que pretende usucapir, por lo que vistas las posiciones de las partes, puede afirmarse que en principio, no se discute la existencia o inexistencia de dicha tenencia.

Además de lo expuesto por la propia parte accionada, son varios los elementos probatorios que permiten al Despacho advertir que en efecto, el accionante ha

tenido el predio objeto de pertenencia y que dicha tenencia se remonta desde el año 2002.

En primer lugar, resulta destacable el interrogatorio del demandante, quien expuso que en el año 2002 llegó al predio en consideración a que su progenitora, señora María Evangelina Torres, le pidió que arreglara un conflicto que su hermano José Belarmino Rodríguez Torres, tenía con el señor Leoncio Salomón Sánchez. Expuso el actor que su hermano José Belarmino estaba poseyendo el terreno y que adeudaba al señor Leoncio Salomón Sánchez unas sumas de dinero, por lo que huyó. Así mismo expuso que el citado acreedor llegó a reclamar derechos sobre el predio en atención a que había suscrito un contrato de anticresis con el citado José Belarmino. Al respecto puede escucharse en el interrogatorio a partir del minuto 21:29 de la audiencia inicial del 12 de marzo de 2019 en la cual se indicó:

*“... Como mi padre murió en 1995, nosotros teníamos una trituradora de piedra junto con él, propiedad de mi padre y mía desde 1980, pero como la producción no era suficiente para mantener dos familias y yo ya tenía una familia consolidada, entonces mi padre quedó encargado de la trituradora ahí ocupando el pedazo de terreno que desde 2002 ocupo como poseedor y dueño. Como mi padre murió y mi madre pues necesitaba cosas, entonces nosotros delegamos a un hermano: Belarmino Rodríguez que se hiciera cargo de esa trituradora y que cubriera los gastos de mi madre. Él adquirió una deuda en 1998 a un señor Leoncio Salomón Sánchez y esa deuda se le creció. Él nunca le pudo pagar. Entonces cuando él se sintió amenazado y presionado. Él le hizo un documento de anticresis y le entregó el pedazo de terreno que él tenía e posesión argumentando que era su herencia. ¿Si? Y él se fue. Se fue por allá para Florencia Caquetá, tengo entendido. **PREGUNTADO:** ¿El señor Belarmino? **CONTESTÓ:** Belarmino. **PREGUNTADO:** ¿Y se lo entregó a quién? **CONTESTÓ:** A Leoncio Salomón Sánchez (...) Esta franja de terreno que yo poseo y le hizo un documento de anticresis. (...) Entonces ese señor es un tanto agresivo y eso llegó a intimidar a mi madre. A intimidarnos y a tomarse la posesión argumentando que Belarmino se lo había entregado. Pues era, era ilegal, porque en ese tiempo no teníamos ningún divisorio, nada definido como herederos. Simplemente éramos herederos de mi fallecido padre. Mi madre al vernos presionados dijo: Mijo arregle con ese señor y hágase ahí...”.*

En lo que concierne a la época en que el accionante llegó al predio objeto de pertenencia, además del dicho del accionante, se cuenta con la declaración de la señora Luz Dary Ríos, quien refirió conocer a la señora Evangelina Torres, dado que aquella le permitía cortar camino a su residencia a través del predio “La Elba”. Dicha testigo, a las preguntas que inicialmente hiciera el Despacho contestó que en la casa de habitación construida en el lugar que se practicaron las declaraciones el día de la inspección judicial, ha vivido el señor Camilo Rodríguez. Al respecto indicó la declarante:

*“...Don Camilo, que yo recuerde, don Camilo siempre ha vivido acá...” (Min: 7:39 – 7:42)*

Seguidamente el apoderado de la parte demandada, interrogó a la Declarante así:

**PREGUNTADO:** *Usted dice que llegó aquí en el año 2002. ¿Con quién vivía en esa época don Camilo acá? CONTESTÓ:* *Él en ese tiempo estaba viviendo solo y después convivió con la mamá de la niña. Después ella se fue y pues él siguió aportándole y después volvió y trajo su niña para acá. Después pasó un buen tiempo y ya, se puede decir, terminaron esa relación y ya fue cuando después llegó a la vida de él la señora Mercy (Min. 13:12 – 13:51).*

Aunque la declarante refiere que el demandante vivió en el predio mientras se encontraba con vida la señora María Evangelina Torres, precisa más adelante que aproximadamente en el año 2002, cuando ella llegó a residir el sector, el señor Camilo Rodríguez ya residía en la parte del predio hoy reclamada, específicamente en la vivienda que actualmente habita. Frente a tal situación, incluso la señora Blanca Flor Rodríguez, a la altura del minuto 2:28:09 del CD1 de la audiencia de 19 de junio de 2019, en su declaración ratifica que en efecto, el señor Camilo Rodríguez Torres, vivía en el predio desde antes del fallecimiento de la señora Evangelina Torres.

En el mismo sentido, el señor Luis Alberto Bolívar Salamanca, cuyo testimonio fue decretado en la audiencia inicial y practicado al momento de la inspección judicial, indicó que conoce al accionante desde hace aproximadamente veinte (20) años. Precisó que se desempeña como técnico electricista y a partir del minuto 3:15 de su declaración expuso que a mediados del año 2005 estuvo haciendo la red de baja tensión y alta tensión que le solicitó el señor Camilo Rodríguez para una planta de procesar la piedra. Describe que dicha obra costó aproximadamente trece millones de pesos (\$13.000.000), los cuales fueron pagados por el accionante.

Así mismo, agregó que le consta que el señor Camilo ha vivido “siempre aquí”, haciendo alusión a la casa de habitación situada en el predio objeto de prescripción, pues allí se instaló la diligencia, luego del recorrido de la inspección judicial, para llevar a cabo la práctica de las pruebas testimoniales. Así mismo manifestó que, además del actor, en la vivienda reside su hija “...y la señora Mercy Patricia, que viene los fines de semana, viernes o sábado” (Min: 4:54 – 4:59).

El citado testigo describió que además tuvo algunas relaciones comerciales con el demandante y que el cargue de materiales se hacía en el predio pretendido. Al respecto señaló a partir del minuto 3:50 que “...y yo le he comprado materiales a él también para mi finca y he venido a cargarlos aquí y también me los ha llevado en la volqueta de él allá a la casa mía...”, precisando luego que el Despacho le interrogara acerca del tiempo, que “...eso ya hace como unos 12 años, 13 años, que me llevó material...”.

Al ser interrogado por el apoderado de la parte demandada, el declarante refirió que visita al demandante cada ocho (8) o cada quince (15) días, en el predio, pues precisó que no reside en el mismo sector en que se encuentra ubicado el inmueble, sino en la vereda Compera del presente municipio. Más adelante, en el minuto 10:20 del interrogatorio, continúa relatando que la instalación eléctrica que hiciere a mediados de 2005 solamente benefició a la vivienda del señor Camilo Rodríguez y al sector en que se ubicó la planta trituradora de piedra que utilizaron los señores Fajardo y su compañía más adelante.

De otra parte, el señor Cipriano Rodríguez González, en su declaración refiere que le consta que Camilo ha hecho adecuaciones a la casa y ha sido quien ha construido y mejorado la vivienda, testigo que si bien es cierto, no tiene clara la fecha en que el actor se instaló en el predio pretendido, ilustra cómo es que el accionante ha adelantado las diferentes adecuaciones a la vivienda, ratificando lo dicho por los demás testigos en lo que concierne a la tenencia física del bien.

Así entonces, relató el testigo que su tío Roberto, refiriéndose al padre del actor, *“...inicialmente le hizo una solución de vivienda básica para que la prima Claudia se estableciera aquí con su esposo y su familia...”* (Min 4:03 -4:09). Seguidamente agregó que tiempo después se enteró que se había pasado José Belarmino, luego que la señora Claudia se fuera y que después de José Belarmino estuvo viviendo ahí el señor Darío Salomón, siendo el último en ubicarse ahí el señor Camilo Rodríguez, hoy demandante.

Con ocasión a la tenencia física del bien, el precitado declarante Cipriano Rodríguez, refiere que ha sido testigo directo del proceso de construcción y adecuación de la vivienda, pues personalmente le ha colaborado en la realización de las distintas obras. Al respecto señaló expresamente en el minuto 5:27 *“...y siempre todo el tiempo se le colaboró para que él desarrollara esta vivienda, pues la que había no tenía una infraestructura así como que le garantizara seguridad. Soy testigo de que él mismo comenzó a construir estas viguitas y demás. O sea yo he sido permanentemente colaborador de ese proceso de hacer su casa...”*. Ante la pregunta del Despacho, precisó el declarante que las obras a que se hizo referencia fueron adelantadas para el año 2010.

De otro lado, el señor Marco Antonio Fernández Moreno, cuya declaración también se practicó al momento de la inspección judicial, manifestó que tiene en arriendo el restante del predio de mayor extensión, en virtud de contrato de arrendamiento suscrito con el demandado Pablo Yesid Fajardo. En el curso de la declaración el Despacho salió con el testigo y éste le ilustró la parte que tiene en arriendo, circunstancia que permitió advertir que luego de la compra que se hiciere del predio, el demandado no ha tenido físicamente la parte reclamada y que para la fecha de la diligencia de inspección judicial el accionante continuaba con la tenencia del bien perseguido.

El Despacho interrogó al testigo acerca de los límites del inmueble que le fue entregado en arriendo por el señor demandado Pablo Yesid Fajardo Benítez y éste expuso de forma diáfana que el contrato no comprende el predio encerrado por el accionante. Así mismo precisó que conoce al demandante por cuanto son vecinos, precisando al Despacho que el actor vive en esta casa, refiriéndose a la casa de habitación en donde se llevó a cabo la diligencia. Al respecto reza el interrogatorio a partir del minuto 5:35

**“...PREGUNTADO:** *¿Conoce usted a don Camilo Rodríguez?* **CONTESTÓ:** *Sí señor.* **PREGUNTADO:** *¿Por qué lo conoce?* **CONTESTÓ:** *Somos vecinos aquí.* **PREGUNTADO:** *¿En dónde vive don Camilo?* **CONTESTÓ:** *Él vive aquí en esta casa.* **PREGUNTADO:** *¿En esta en la que estamos nosotros?* **CONTESTÓ:** *Sí señor...”*

De igual forma manifestó que conoce al accionante en atención a que, antes de vivir en el predio, estuvo trabajando en la trituradora que tenía el señor Pablo Yesid en el predio objeto de usucapión, para efecto de lo cual señaló en la diligencia la respectiva planta trituradora, siendo ésta la ubicada en la parte inferior de la pendiente, ubicada al interior del predio objeto de inspección. Al respecto expuso el testigo a partir del minuto 5:55:

**“...PREGUNTADO:** *O sea, cuando sumercé llegó ya don Camilo vivía aquí.* **CONTESTÓ:** *Más antes. Estuve trabajando también como empleado en esta trituradora del señor Pablo Yesid, como obrero, como dos (2) años más antes...”*

Previamente el deponente había expuesto que llevaba viviendo en el predio colindante, aproximadamente tres (3) años, de manera que, ante la precisión expuesta y teniendo en cuenta que la diligencia de inspección judicial se adelantó el día 30 de abril de 2019, se concluye que para el año 2014 el actor continuaba con la tenencia física del bien, pues si el testigo tomó en arriendo el restante del bien hace tres (3) años, significa que llegó a vivir en el año 2016. No obstante como aclara que antes de eso trabajó dos (2) años con la empresa del demandado y que para dicha época el señor Camilo Rodríguez ya vivía en el predio objeto de demanda, se concluye que para el 2014 el accionante continuaba teniendo el bien, corpus que se ha mantenido incluso hasta la fecha de la inspección.

En lo que concierne al funcionamiento de la planta trituradora, con la demanda se aportó copia del contrato de arrendamiento de inmueble rural de fecha 24 de junio de 2013, suscrito entre Camilo Rodríguez Torres y la Sociedad Camino FBL Ltda., el cual obra a folio 7 del expediente. Con dicho contrato, el demandante concedió al arrendatario, *“...y por un lapso de tres (3) años contados a partir de la suscripción del acta de inicio y una vez entre en operación la planta de trituración, transformación y comercialización de materiales para construcción, el goce de un área comprendida entre novecientos (900) metros cuadrados, localizada en la parte norte del inmueble conocido con el nombre de FINCA LA ELBA, UBICADO EN EL KILÓMETRO 2 vía*

*Pacho Supatá sector puente de Arco en la Vereda el Hatillo del municipio de Pacho Cundinamarca... ”.*

Como se verá más adelante, el accionado tuvo conocimiento de la existencia del contrato en el año de su celebración, esto es, en 2013, pues según indicó en su declaración, hacía parte de la Sociedad arrendataria al momento de tomar el arriendo. Significa esto que para el año 2013 el accionante tenía el uso y el goce del inmueble, al punto que dispuso de una fracción del mismo para concederlo en arriendo a una sociedad de la cual hacía parte el accionado.

El testigo Luis Alberto Bolívar, también indicó conocer acerca del arrendamiento que el señor Camilo Rodríguez hiciera sobre una parte del terreno a la Sociedad Camino FBL en el año 2013, precisando que supo de tal contrato porque el accionante le contó y porque además el propio declarante se encontraba presente en la finca para la época que la empresa se encontraba en el predio.

Al momento de la inspección, el Despacho pudo constatar que el predio se encuentra cercado en su totalidad, que tiene una vía de acceso que permite incluso el ingreso de vehículos. Así también se observó que existe una vivienda, la cual se encuentra dotada de los distintos elementos que permiten llevar a cabo una vida en condiciones de dignidad a pesar de ser una casa sencilla.

De igual forma, se observó que en la parte de abajo de la pendiente, cerca del extremo norte del predio, se encuentra instalada una maquinaria, la cual, conforme indicaron las propias partes en la diligencia, es de propiedad de la sociedad Camino FBL y que fuere instalada en virtud del contrato de arriendo celebrado en el año 2013, elementos que continúan en el predio en atención a que entre el accionante y la sociedad existe una demanda relacionada con el contrato de arrendamiento, según se manifestó.

En conclusión, se encuentra suficientemente probada la tenencia física del bien por parte del señor Camilo Rodríguez Torres desde el año 2002.

#### **7.1.2. Del animus**

Teniendo en cuenta que la acción de pertenencia solo procede cuando la tenencia está acompañada del ánimo de señor y dueño o, como bien lo manifestó el apoderado de la parte demandada del animus domini, es necesario analizar si la tenencia que ha mantenido el accionante desde el año 2002 ha venido acompañada de este elemento subjetivo, durante todo el tiempo.

En lo que concierne al ánimo de señor y dueño o, como lo ha denominado la jurisprudencia, el “*animus domini*”, además de los conceptos previamente señalados, resulta determinante traer a colación lo manifestado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia de fecha 5 de julio de 2019, radicado

SC1662-2019, que al respecto ha precisado que esta característica consiste en “...*la intención o deseo de poseer la cosa como dueño...*”.

En aras de determinar si el accionante se reputa dueño, resulta relevante lo expuesto al momento de absolver el interrogatorio que ordena el numeral 7 del artículo 372 del Código General del Proceso, pues allí relató el señor Camilo Rodríguez Torres que el terreno reclamado es suyo, en tanto resultó adjudicatario de una cuota parte de la propiedad y además adquirió otras dos (2) cuotas partes de sus hermanos, habiendo vendido solamente una de ellas.

Conforme lo relató el demandante, luego del fallecimiento del señor Roberto Rodríguez, padre del actor, el señor Belarmino Rodríguez, hermano del accionante e hijo del causante, se hizo cargo de una trituradora de piedra que se ubicaba en una parte de la franja de terreno objeto de prescripción. Relata el accionante que su hermano adquirió una deuda con el señor Leoncio Salomón Sánchez en el año 1998 y que producto de aquella le firmó al precitado señor un documento de anticresis, a través del cual le entregaba el terreno en el que se encontraba la trituradora, bajo el argumento que era su herencia.

Al momento de practicarse el careo decretado entre Blanca Flor Rodríguez y el accionante, se incorporó como prueba oficiosa, la copia simple del documento de anticresis suscrito entre el señor José Belarmino Rodríguez Torres y Leoncio Salomón Sánchez, en el cual se observa que en efecto, el día 5 de abril de 2002, el hermano del accionante dio en anticresis *“Una máquina trituradora marca HADFELDS inglesa con motor a gasolina en buen estado y de una cuota parte de los derechos y acciones que le correspondan o le puedan corresponder como hijo legítimo del señor ROBERTO RODRÍGUEZ (Q.E.P.D.), del predio denominado ‘LA ELBA’, ubicado en la vereda el hatillo: el cual formará una unidad íntegra, es decir, el lote y la máquina para que funcione la empresa denominada TRITURADORA PUENTE DE ARCO” (f. 268) (Resalta el Despacho)*. En la cláusula cuarta de dicho documento, el señor José Belarmino Rodríguez Torres autorizó expresamente al señor Leoncio Salomón Sánchez, entre otros *“...a retener el bien afectado hasta el pago íntegro del crédito...”*.

Así mismo se aportó en el precitado careo, la copia de la transacción suscrita entre Leoncio Salomón Sánchez Hernández y Camilo Rodríguez Torres, el día 8 de marzo de 2006, en la que se plasmó que *“...el señor CAMILO RODRÍGUEZ TORRES se hace cargo del pago de la obligación contraída por el señor JOSÉ BELARMINO RODRÍGUEZ TORRES, cuyo demandante es el señor LEONCIO SALOMÓN SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, procesos que cursan en el Juzgado Civil Municipal de Pacho Cundinamarca...” (f. 266)*.

Dicho documento, consagra en su cláusula cuarta que las obligaciones del señor José Belarmino Rodríguez Torres corresponden a un millón de pesos m/cte. (\$1.000.000), más los intereses corrientes desde el año 2002, suma garantizada con una letra de cambio que obra en el proceso y diez millones seiscientos cincuenta

mil pesos m/cte. (\$10.650.000), garantizada con el contrato de anticresis de fecha 5 de abril de 2002.

Con ocasión a dicho acuerdo de transacción los señores Leoncio Salomón Sánchez y Camilo Rodríguez Torres, de común acuerdo, transaron la obligación en la suma de dos millones de pesos m/cte. (\$2.000.000), pagaderos el 31 de mayo de 2006 y la suma de diez millones seiscientos cincuenta mil pesos m/cte. (\$10.650.000), pagaderas mediante dación en pago de una máquina trituradora. Finalmente se plasmó en dicho documento que el mismo presta mérito ejecutivo y hace tránsito a cosa juzgada.

Significa esto que lo expuesto por el señor Camilo Rodríguez Torres en su interrogatorio tiene sustento documental, elementos que denotan que el actor se obligó a pagar la suma de doce millones seiscientos cincuenta mil pesos m/cte. (\$12.650.000), para cubrir la deuda adquirida por su hermano y en consecuencia, liberar la franja de terreno que comprendía a los derechos y acciones dados en anticresis por su hermano Belarmino Rodríguez al señor Leoncio Salomón Sánchez Hernández. De ahí que el demandante afirme que adquirió la cuota parte del acervo hereditario que le correspondía a su hermano y por ello se sienta dueño de la parte del inmueble que le correspondía a aquél.

En lo que concierne a la validez de los documentos precitados, esto es, el contrato de anticresis y la transacción, lo primero que ha de señalarse es que, aunque fueron aportados en copia simple, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 246 del Código General del Proceso, tienen el mismo valor probatorio que el original, pues no existe norma legal que imponga como necesaria su presentación en original, además que fueron puestos en conocimiento de las partes al momento de su incorporación en la respectiva audiencia y la parte accionada no solicitó su cotejo con la original y tampoco lo tachó de falso dentro de la oportunidad debida, pues se limitó a señalar que la misma ofrece dudas respecto a su contenido, en tanto no fue aportada en copia auténtica, sin dar impulso a lo dispuesto en los artículos 246 y 269 y siguientes del Código General del Proceso.

En la etapa de alegatos de conclusión, el apoderado de la parte demandada sostiene que la incorporación de los documentos aludidos resultó vulneradora de los derechos fundamentales, argumento frente al cual ha de reiterarse lo expuesto al momento de resolver las solicitudes de nulidad elevadas por el apoderado en la audiencia del 27 de septiembre de 2019, cuando se efectuó el control de legalidad de la actuación, pues allí se recordó que el Juez no solo tiene una facultad sino que tiene un verdadero deber legal, el cual consiste en decretar pruebas oficiosas en los siguientes casos, conforme lo ilustró la Corte Constitucional en sentencia SU-768 de 2014:

- i) Cuando a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer puntos oscuros de la controversia;
- ii) Cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir;
- iii) Cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material

En este caso, el decreto de pruebas oficiosas se fue surtiendo a medida que las partes y demás intervinientes fueron exponiendo diversas situaciones que eran desconocidas para el Despacho y que tenían relación directa con los hechos en que se fundamenta la demanda, en especial con las razones que tuvo la señora Evangelina Torres, progenitora del accionante para entregarle la posesión y material de la zona reclamada, advirtiéndose a través de dichos elementos que en efecto, el arribo a la franja de terreno reclamada, se dio luego que el señor Leoncio Salomón Sánchez se presentara reclamando derechos en virtud de un contrato de anticresis, actuación que conllevó a que el accionante se hiciera cargo de la deuda adquirida con el precitado tercero y que por tal razón, se creyera dueño de la parte del bien que venía poseyendo, en precedencia su hermano José Belarmino.

No se comparte entonces lo expuesto por el apoderado de la parte demandada cuando afirma que con el decreto oficioso de los elementos documentales citados se vulneraron derechos fundamentales y mucho menos puede sostenerse que el Despacho decretó pruebas de oficio que no tienen relación con los hechos de la demanda, pues como lo enseña la propia actuación, había situaciones de hecho que fueron dilucidándose a medida que el proceso se fue desarrollando.

Además, resulta indiscutible que se brindó la posibilidad para que las partes conocieran las pruebas aducidas por los testigos y por el propio demandante, pues en el transcurso del careo de fecha 19 de junio de 2019, tales documentos fueron trasladados a los apoderados de las partes, no solo para que pudieran conocerlos, sino además para que pudieran ejercer su derecho de contradicción.

En dicho ejercicio, el apoderado de la parte demandada, al momento de revisar los documentos se dispuso a emitir juicios respecto al valor probatorio del documento, sin embargo, en ningún momento tachó de falso el documento y mucho menos solicitó su cotejo con el original, situación que puede observarse en la hora 2:36:46 de la audiencia, cuando expuso que “...de conformidad con lo que dice el Código General del Proceso, quien puede aportar en esta oportunidad las pruebas documentales, doctor, pues es la señora Blanca que es la está deponiendo su testimonio, pero hasta donde yo tengo entendido procesalmente el señor Camilo en esta oportunidad no puede allegar pruebas, salvo su señoría que usted las decreta de oficio...”, situación que llevó al Despacho al decreto oficioso de la prueba, por tratarse de elementos documentales de los cuales esta instancia judicial no tenía conocimiento y podrían ser determinantes para las resultas del proceso, en consideración a que podrían servir de sustento acerca de las situaciones que en el

marco del careo se venían ventilando. Tales situaciones pueden advertirse a la altura de la hora 2:37:05 del CD 1 de la audiencia, en donde se dijo:

*“...Si señor, y es que precisamente son elementos documentales que salen, de los cuales el Despacho tiene conocimiento precisamente con ocasión al careo. Si. Con ocasión a la discusión que se está suscitando entre la testigo y el señor Camilo, quien es parte. Entonces a mi si me interesa incorporar estos elementos para que hagan parte del acervo probatorio, de manera que de oficio se permite entonces. Se le pone de presente a las partes para que efectúen las manifestaciones correspondientes y si es del caso, lo puedan utilizar para continuar con el respectivo careo...”*

Resaltó el Despacho que dicha situación en ningún momento constituye quebranto de las garantías fundamentales de las partes y que por el contrario, *“...propende por establecer la verdad real y dilucidar cuál es la situación presentada respecto de esta posesión que don Camilo pretende demostrar en aras de obtener el derecho en usucapión...”*, tal como puede escucharse en el interregno de las dos (2) horas del CD 1, entre los minutos treinta y siete y treinta y ocho.

Ahora bien, luego que se hubiese decretado la incorporación oficiosa de los documentos y se hubiere corrido el respectivo traslado de los mismos a las partes, el apoderado de la parte accionada a la altura de la hora segunda con cincuenta (50) minutos del CD1 intervino. Sin embargo, el apoderado no se opuso a la incorporación del elemento probatorio, sino que, teniéndolo como prueba, adujo que dicho elemento demuestra que el accionante no tiene el tiempo requerido para adquirir el predio, lo cual significa que en el marco de la audiencia estaba esgrimiendo argumentos relacionados con la fuerza probatoria de la prueba, con lo cual claramente no se opuso a la incorporación de la prueba, que además fue oficiosa y por ello contra su inclusión al proceso no procedía recurso.

Así entonces, si bien es cierto se interrumpió al apoderado en su argumentación, dicha situación obedeció a que el apoderado se desvió del propósito del traslado que se hizo del elemento probatorio, pues como se advirtió en precedencia, en lugar de manifestarse frente a circunstancias que impidieran incorporar la prueba o utilizarlo para continuar con el careo, lo que hizo fue señalar que teniendo en cuenta dicho documento se debe concluir que el accionante no cumple con los diez (10) años, dado que el documento se firmó en el año 2007, lo cual significa que atendiendo al valor probatorio de los elementos, se apresuró a sustentar posibles conclusiones y a hacer análisis que son propios de la etapa de alegatos y la respectiva sentencia, pero que en nada tienen que ver con la cuestión procesal que se estaba surtiendo.

Es claro que el momento procesal con el que cuentan las partes para exponer ante el Despacho la forma en que deben analizarse las pruebas legalmente decretadas y oportunamente practicadas, son los alegatos de conclusión, pues en el marco de los interrogatorios la posibilidad que tienen las partes es para que expongan si

dichos elementos no pueden incorporarse por tratarse de medios obtenidos de forma ilegal o en su defecto solicitar el cotejo con el documento original y/o promover el incidente de tacha de falsedad, lo cual no ocurrió.

Claramente el Despacho luego de hacer alusión a las situaciones previamente aludidas, requirió al apoderado el cual, al respecto señaló que *“...ya sin la referencia de análisis que le hice, respecto al contrato de anticresis y a la transacción, lo que debo manifestar y reiterar es que ofrecen dudas, a mi modo de ver y en nombre de mi representado, ofrecen dudas, en la medida en que en son presentados en fotocopia y no han sido autenticadas ante una autoridad competente...”*.

Pues bien, agotadas las etapas del proceso, es claro que corresponde al Despacho pronunciarse sobre el valor probatorio de dichos elementos, aspecto frente a lo cual, además de lo expuesto, debe decirse que la copia aportada al proceso denota que tales documentos fueron presentados ante la Notaría de Pacho, dejándose constancia que la firma del documento corresponde a la de los señores Leoncio Salomón Sánchez Hernández y Camilo Rodríguez Torres, conforme se observa en el sello impuesto el día 9 de marzo de 2006 en el documento de transacción (f. 266 vto. Y 267), así como en el reverso del documento de anticresis, cuyos sellos son del 9 de abril de 2002 (f. 268 vto.) y denotan que el documento fue suscrito por José Belarmino Rodríguez Torres y Leoncio Salomón Sánchez Hernández.

El contenido de los documentos aludidos resulta pertinente, pues denota que el señor Camilo Rodríguez Torres, tiene la convicción de haber adquirido la cuota parte de la herencia que le correspondía a su hermano José Belarmino Rodríguez Torres, en atención a que canceló la deuda que su hermano tenía con el señor Leoncio Salomón Sánchez, sin que resulte determinante para establecer este *ánimus domini*, que aquellos documentos cumplan con las exigencias legales que se han definido por la ley para el contrato de compraventa de bien inmueble, pues el problema jurídico no está encaminado a determinar si en verdad existió un contrato legalmente celebrado, sino que apunta a establecer, en lo que concierne al requisito de la posesión, si el actor se reputa dueño de la parte de terreno que reclama en la demanda y si ha actuado como tal.

Por ello, aunque el señor José Belarmino Rodríguez haya negado firmar dicho documento, su manifestación no resulta determinante para descalificar el ánimo de señor y dueño que ha mostrado el demandante, pues las actuaciones adelantadas, evidencian que, al margen de la situación presentada con su hermano, el accionante siempre ha desconocido dominio ajeno y se ha considerado pleno dueño de la parte de terreno demandada.

Al respecto, ha de tenerse en cuenta que aunque el señor José Belarmino Rodríguez Torres, en su declaración efectuada el día 23 de agosto de 2019 a través de la plataforma Skype, desconoció el documento de anticresis suscrito con Leoncio Salomón Sánchez, pues manifestó que era falso, dicha afirmación no tiene

la fuerza de desconocer el contenido del documento de transacción suscrito entre su acreedor Leoncio Salomón Sánchez y Camilo Rodríguez Torres, pues conforme advierte el Despacho, el señor Belarmino Rodríguez nunca tuvo conocimiento de las actuaciones que su hermano adelantó luego de su ausencia.

Ciertamente, al margen de la validez de la negociación, lo que resulta destacable del acto de transacción, es que luego del desaparecimiento de José Belarmino Rodríguez Torres, quien estuvo ausente por más de cinco (5) años, hecho corroborado por los demás hermanos en su testimonio, el accionante, fue quien acudió en defensa de la parte de terreno y pagó al señor Leoncio Salomón Sánchez las obligaciones que le fueron presentadas por el supuesto acreedor, obligándose a pagar la suma de doce millones seiscientos cincuenta mil pesos m/cte. (\$12.650.000), por lo que desde allí, se consideró dueño de la parte del bien que en principio tenía su hermano.

En el presente caso el citado ánimo de señor y dueño puede advertirse en afirmaciones como las expuestas en el interrogatorio de parte, efectuado en el marco de la audiencia inicial, donde manifestó haber adquirido dos (2) “nudas propiedades” de sus hermanos, manifestaciones con las cuales quiso decir el accionante que compró dos (2) cuotas partes del bien que habían recibido en común y proindiviso luego de la sucesión de su padre, situación que se colige de la forma en que el accionante describe los hechos, en los que resulta evidente su falta de conocimiento jurídico ante la terminología utilizada. Sin embargo, su dicho es claro en tanto pone de presente que pagó en primer lugar, por la cuota parte del bien que le correspondía al señor José Belarmino Rodríguez Torres como herencia y que posteriormente compró la cuota parte que le correspondía a su también hermano Darío Salomón Rodríguez Torres. Al respecto escuchado el audio el mismo reza:

*“...para el año 2007 murió mi mamá. Cuando ella murió llegó este muchacho Darío Salomón, hermano mío, argumentando que tenía un negocio de venta de papas rica y necesitaba un dinero. Yo lo apoyé, entonces le compre la nuda propiedad que a él le pertenecía como heredero, que ahí deben reposar documentos y le serví de fiador en el Banco de Bogotá para un crédito. Él saco esa plata, recogió todo lo que pudo y se fue. Se desapareció. Pasó así ya entonces yo quedé ante el resto de hermanos Cristina, Blanca Flor y José Danilo y María Claudia que quedaron ahí, porque Belarmino se había ido, supimos años después que estaba en Florencia Caquetá y Darío, que se había ido no sabíamos para dónde. Ninguno me legalizó papeles, no se había hecho ningún divisorio, no se había hecho levantamiento de nada, entonces yo seguí con tres (3) nudas propiedades: La de Belarmino, que le pague a Leoncio Salomón Sánchez; la de Darío, que se la compré y se la pague; y la mía, que me pertenecía como heredero...”*

El relato del accionante pone de presente que este tiene la convicción de haber adquirido tres (3) cuotas partes del predio denominado “La Elba”, pues además de

contar con su propia cuota parte, que le correspondía como heredero, adquirió las cuotas partes que les correspondía como herencia a dos (2) de sus hermanos, esto es, a José Belarmino y a Darío Salomón.

Ahora bien, en lo que concierne a la venta de derechos y acciones efectuada en el año 2011, aclara el actor que en dicha oportunidad vendió a su hermana Blanca Flor Rodríguez la cuota parte que le correspondía a él como herencia y que continuó ejerciendo la posesión respecto de la parte del terreno que hoy reclama, en consideración a que era el dueño de las otras cuotas partes. Al respecto dijo el accionante:

*“...como se necesitaba dinero para reconstruir la banca, reconstruir el margen del río y para hacer el divisorio y ella tenía posibilidades económicas acordamos que yo le vendía una de las tres propiedades para yo tener recursos con qué apoyar para eso. Entonces le firmé en la notaría, confiando en la buena fe de ella...”* **PREGUNTADO:** *¿Qué le firmó?:* **CONTESTÓ:** *Le firmé la venta de una nuda propiedad y como yo tenía, yo figuraba como heredero de una nuda propiedad y mis hermanos aún no me habían hecho escritura porque se fueron, pero yo tenía posesión de lo que tengo, más el derecho a la nuda propiedad. De lo de Darío nunca me lo ha entregado ni me lo entregó. Él me vendió pero nunca me entregó eso. Eso lo tengo prácticamente perdido...”* (...). **PREGUNTADO:** *¿Entonces sumercé dice que vendió una de las tres, correcto? ¿Cuál fue la que vendió?:* **CONTESTÓ:** *Pues como yo podía firmar sobre lo que me pertenecía por herencia, que era. No sabíamos cuál sitio. No estaba nada definido. Lo que me pertenecía por herencia...”*

Se colige de lo expuesto que es cierto lo afirmado en la contestación de la demanda, cuando se dijo que el accionante vendió los derechos y acciones que le correspondían como heredero. Sin embargo, observa el Despacho que también es cierto que con dicha venta el demandante no transfirió la cuota parte que tiene en posesión y que reclama en pertenencia, sino que vendió su cuota parte propia, la cual corresponde a un terreno indeterminado del predio, por encontrarse en común y proindiviso. En ese orden de ideas, aunque es cierto que el accionante se desprendió de la cuota parte que le correspondía como heredero, nunca se desprendió de la que consideró haber adquirido de su hermano José Belarmino Rodríguez Torres, la cual siempre ha estado identificada físicamente por el accionante y conforme se describió, corresponde a la aquí reclamada, por lo que la venta efectuada en el año 2011, contrario a lo afirmado por la parte accionada en sus alegatos, no tiene la virtud de interrumpir su posesión.

Frente al particular acto y en aras de atender lo ordenado por el Juez de Tutela, ha de precisarse además, que el levantamiento del usufructo que se efectuara con la Escritura Pública de 26 de febrero de 2011, tampoco tiene la capacidad de desvirtuar el ánimo de señor y dueño que el demandante ha tenido sobre el predio objeto de demanda, pues ha de tenerse en cuenta que para tal fecha el accionante tenía dos condiciones:

Una primera condición, conforme se explicó, la de poseedor, respecto de la franja de terreno reclamada en este proceso y una segunda condición, que es la de heredero de otra cuota parte en común y proindiviso del predio, cuando se encontraba englobado y se denominada La Elba, siendo claro para el Despacho que tal y como ocurrió con la venta, el levantamiento del derecho real de usufructo fue materializado en ejercicio de su derecho que tenía como heredero del restante del bien inmueble, pero de ninguna forma se puede afirmar que con este acto reconoció dominio sobre la franja que estaba poseyendo, situación que resulta clara para el Despacho luego de escuchar al accionante en su relato, al momento del interrogatorio.

Frente a la cuestión que ordena analizar el juez de tutela, ha de tenerse en cuenta que antes del año 2011, el señor Camilo Rodríguez Torres y sus hermanos, ya ostentaban la condición de propietarios de todo el globo de terreno denominado La Elba, pues conforme enseñan los elementos de prueba, adquirieron a propiedad como consecuencia de la sucesión de su difunto padre. Al respecto puede leerse en la escritura pública:

*“...TRADICIÓN. EL (LOS) (LA) (S) VENDEDOR (ES) (A) (S) adquirió (eron) los Derechos de Cuota sobre LA NUDA PROPIEDAD, objeto de la presente COMPRAVENTA, teniendo el mismo estado civil actual (en cuanto a pareja se refiere), por Adjudicación que se (s) le(s) hizo(cieron) en común y proindiviso con JOSE BELARMINO RODRÍGUEZ TORRES, MARÍA CRISTINA RODRÍGUEZ TORRES, JOSÉ DANILO RODRÍGUEZ TORRES, DARÍO SALOMÓN RODRÍGUEZ TORRES Y LA HOY COMPRADORA, dentro de la sucesión de (los)(la)(s) causante señor(es)(a)(s) ROBERTO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, según sentencia de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil tres (2003), proferida por el JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE PACHO, CUNDINAMARCA, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de PACHO el día doce (12) del mes de Septiembre del mismo año, al FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 170-0028976...” (f. 56 vto. – 57).*

Es cierto que, para dicha calenda, el usufructo se había reservado para la señora María Evangelina Torres, sin embargo, ello no les quitó la condición de titulares del derecho real de dominio a los descendientes del señor Roberto Rodríguez, entre ellos el demandante, pues la nuda propiedad sigue siendo derecho real de dominio.

En ese orden de ideas, al igual que acontece con el acto de venta, se observa con suma claridad, que el levantamiento del usufructo efectuado en la misma escritura de venta de 26 de febrero de 2011, conllevó un acto dispositivo del demandante, respecto de la cuota parte del bien que tenía como heredero, pero de ninguna manera puede sostenerse, que dicho acto conllevó el reconocimiento de dominio ajeno respecto de la franja de terreno que se encontraba poseyendo y que hoy se reclama en pertenencia.

Contrario a ello, los elementos materiales probatorios analizados hasta este punto, en conjunto con los demás que se referirán más adelante, han sido consecuentes en ratificar que, respecto de éste espacio particular del inmueble, el accionante siempre se creyó el dueño y actuó como tal, desconociendo el dominio de terceros.

En ese orden de ideas, es claro que ni el levantamiento del usufructo que pesaba sobre el bien, ni la venta de su derecho de cuota como heredero, tienen la virtud de interrumpir la prescripción y mucho menos, desvirtúan el *ánimus domini* sobre el terreno reclamado, sino que por el contrario, se encuentra ratificada dicha condición de dueño que se ha reputado el accionante, tanto así reconocido por sus hermanos, que para tratar de despojarlo del bien, acudieron a maniobras como celebrar ventas, a espaldas del accionante y ante Notarías de otros municipios, con el fin de despojar al actor de sus derechos.

Es claro para el Despacho que ni siquiera tales maniobras resultaron suficientes para despojar al accionante de su ánimo de señor y dueño y mucho menos para privarlo de la posesión efectiva del bien, ejercicio que además fuere conocido y respetado por el último comprador y hoy demandado Pablo Yesid Fajardo Benítez, quien en su interrogatorio reconoció que, en efecto, el señor Camilo Rodríguez es quien posee la franja de terreno objeto de litigio y la ha poseído desde que lo conoció.

En este punto, ha sido claro el accionante en precisar que la parte que ha venido poseyendo es la que su hermano José Belarmino negoció con el señor Leoncio Salomón Sánchez, terreno que comenzó a defender mediante la posesión y que adquirió a través del documento de transacción del año 2006 y sobre la cual nunca ha reconocido dominio ajeno, al punto que en el año 2013 arrendó una porción, pues así lo manifestó en el respectivo interrogatorio cuando afirmó que *“...teniendo yo esa propiedad, reconocido por mis hermanos y que me dejó y mamá y que le pagué al señor Leoncio Salomón Sánchez y con plena posesión y derechos, le arrendé novecientos metros (900 m) a los señores del Consorcio Camino FBL, de la cual es socio el señor Yesid Fajardo y hicimos (sic) un arreglo por tres (3) años y yo seguí insistiendo con mi hermana en el divisorio en la legalización y nunca me daban razón...”*.

Bajo tal entendido, no resulta de recibo para el Despacho lo afirmado por la parte accionada en sus alegatos, cuando refiere que el accionante actuaba como heredero, ejerciendo posesión como comunero, pues claro quedó que la cuota parte heredada por el actor no tiene relación con la poseída y por ello mismo, el levantamiento del usufructo tampoco tuvo la virtud de interrumpir la prescripción adquisitiva.

De igual forma, en lo que respecta a la cuota parte que el actor refiere haber adquirido a su hermano Darío Salomón, a la altura de las dos horas, cuarenta y un

minutos y treinta y ochos segundos (2:41:38) del careo efectuado entre el accionante y Blanca Flor Rodríguez, el actor afirma que la compra efectuada a Darío Salomón “...*Físicamente estaba indefinida. No había ningún divisorio...*”, con lo cual puso de presente que sobre aquella cuota parte nunca ha ejercido posesión, situación que no ocurre con la zona de terreno que inicialmente poseyó José Belarmino y que, conforme se analizó en precedencia, ha permanecido en tenencia del actor desde el año 2002 y por la cual, conforme insiste el demandante, canceló al señor Leoncio Salomón Sánchez en el año 2006 la suma de doce millones seiscientos cincuenta mil pesos m/cte. (\$12.650.000).

Así entonces, es claro que el actor se ha considerado dueño de la franja retenida, ánimo del cual también da cuenta el interrogatorio del demandado, pues éste permite colegir que el demandado tenía conocimiento que el accionante tenía en posesión la parte del bien reclamado en la presente demanda. En efecto, el señor Pablo Yesid Fajardo no solo afirma que, al momento de presentarse ante el demandante con los documentos que lo acreditaban como dueño, éste le manifestó que ese terreno le pertenecía y le impidió explotarlo, sino además reconoce que en el año 2013, cuando hacía parte de la Sociedad FBL, tomó en arriendo al accionante una parte del mismo terreno hoy pretendido.

En efecto, la situación relacionada con el arrendamiento de la franja de terreno fue ratificada por el demandado en su interrogatorio, quien al respecto manifestó tener conciencia de conocer al demandante “...*Desde el momento en que yo hacía parte de la Sociedad FBL Ltda., en el 2013 que tomamos en arriendo una parte del predio La Elba...*”, precisando que se tomó en arrendamiento “...*un área indefinida de novecientos (900) metros, donde se ubicó una parte de maquinaria en ese sitio...*”, a lo que aclaró que “...*cuando digo indefinidamente es porque en el contrato no quedaron linderos establecidos respecto a los novecientos (900) metros...*”.

Obsérvese entonces que el propio accionado reconoce que el señor Camilo Rodríguez actuaba como propietario del predio, pues refiere que para el año 2013, cuando el demandado hacía parte de la Sociedad FBL Ltda., tomaron en arriendo una parte del predio. Dicha situación, permite al Despacho colegir que para el año 2013, fecha en que el demandado no había adquirido el bien, creyó que Camilo Rodríguez Torres era el propietario del terreno, circunstancia que conduce a concluir, sin asomo de duda, que el accionante sí actuaba como dueño del terreno cuya prescripción adquisitiva aquí se demanda.

Al respecto, el señor Pablo Yesid Fajardo Benítez describió que en el mes de diciembre de 2015 entraba ganado al predio y que a través de obreros arrendaba el mismo para que personas entraran ganado, pero que en el mismo año 2015 “...*Camilo cercó y nos impidió el acceso...*”, agregando que “...*yo no adelanté la acción policiva porque no conocía esa situación y después averigüé que eran tres (3) días...*”. Así mismo, precisó el accionado que le había pedido al señor Camilo

Rodríguez que abandonara la casa “...y él me dijo que no se iba porque él tenía posesión...”, describiendo finalmente que ante tal situación se adelantó proceso reivindicatorio ante el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal, dado que tiene el dominio.

Tales circunstancias, denotan entonces que para el año 2015, el accionante continuaba actuando como señor y dueño del predio pretendido, pues procedió a cercarlo y delimitarlo, con el fin de evitar actos perturbatorios de terceros. Esta situación, en concordancia con lo manifestado por el señor Cipriano Rodríguez, el cual dio cuenta de las diferentes acciones que el accionante ha desplegado públicamente e incluso, las manifestaciones del testigo Alberto Bolívar, quien al respecto no solo ha precisado que el accionante siempre ha vivido allí, como también lo expuso la señora Luz Dary Ríos, sino que además siempre ha despachado desde el predio las volquetas con el material comercializado, son elementos demostrativos que el accionante no solo se ha creído el dueño del predio, sino que además ha exteriorizado conductas que han permitido que otras personas, como ocurrió con el propio demandado en el año 2013, respeten su propiedad y no la discutan, hechos que sin duda alguna dejan sin sustento lo afirmado por el curador *ad litem*, cuando refiere que no existen pruebas que acrediten el ejercicio de la posesión y que por ende conllevan a que su excepción denominada “Inexistencia de hechos notorios de la posesión del predio”, no tenga vocación de prosperidad.

Ahora bien, es cierto que la señora Blanca Flor Rodríguez, hermana del accionante y testigo del demandado, expuso que la franja de terreno reclamada en pertenencia era suya y que le permitió al demandante vivir en ella por tratarse de su hermano y en virtud de un acto humanitario, dado su parentesco. Sin embargo, tales afirmaciones en criterio del Despacho no resultan creíbles, pues lo que se advierte es que la precitada señora tuvo divergencias con el accionante para la división material del inmueble y lo que hizo fue valerse que los señores José Belarmino y Darío Salomón no habían suscrito escrituras públicas con Camilo Rodríguez Torres, para privar al demandante de las cuotas partes que este manifestaba tener y de esta manera poder despojarlo de la posesión.

En efecto, conforme ilustró la señora Blanca Flor, ella reunió seis (6) de las siete (7) cuotas partes del bien y con el titular de la otra restante adelantaron el proceso de división material que culminó con la apertura de dos (2) folios de matrícula inmobiliaria, por lo que el antiguo predio la Elba dejó de existir y nacieron a la vida jurídica dos nuevas propiedades denominadas “Lote 1” y “Lote 2”, cuyos propietarios, conforme al folio de matrícula inmobiliaria, en su oportunidad pasaron a ser Blanca Flor Rodríguez y Darío Salomón Rodríguez.

Tal proceder resulta probado con la escritura pública No. 5.507 del 11 de noviembre de 2015, a través de la cual se protocolizó la sentencia que aprobó el trabajo de

partición presentado en el proceso Divisorio 2013-00182 obrante a folios 75 a 95 del expediente; y con el testimonio de Blanca Flor Rodríguez Torres.

La citada testigo, una primera oportunidad manifiesta que el señor Danilo había adquirido la cuota parte de su hermana Cristina, por lo que tenía dos (2) cuotas partes de la herencia y que después se las vendió a ella. Al respecto dijo la declarante:

*“...ya la hermana mayor le vendió a Danilo. **PREGUNTADO:** ¿Cuál es la hermana mayor? **CONTESTÓ:** María Cristina. Y Danilo tenía dos (2) partes, mi hermana mayor le vendió a Danilo y Danilo tenía una deuda conmigo y me dio esas dos (2) partes por la deuda con Escritura legal...”*

Agregó que su hermano Danilo Rodríguez, además de las dos partes también le vendió la parte de Belarmino, porque entre ellos había un negocio, pero que Belarmino le hizo la escritura a ella. Sin embargo, más adelante agrega que después ella compró la parte de Belarmino. Al respecto reza el testimonio:

*“...Cristina le vende a Danilo y Danilo me vende a mí las dos partes y también la parte de Belarmino que tenían un negocio de ellos pero Belarmino me hizo a mí la Escritura, después yo compré la de Belarmino...”*. Más adelante, agrega que *“...En el 2011 no se había sacado el usufructo de mi mamá. En el 2011 le compré a Camilo y a Claudia para yo quedar con seis (6) partes...”*

No obstante, refiere que estando ella con seis (6) de las siete cuotas partes, estaba interesada en vender su propiedad, pero que no podía hacerlo en consideración a que sobre la finca pesaba un embargo, pues un Juzgado de Tuluá Valle, embargó la cuota parte de Darío Salomón Rodríguez.

En este punto, la testigo relata que tenía conocimiento de la reclamación del señor Camilo Rodríguez, pero que al ver que este no podía hacer nada para dividir el predio, resolvió hablar con su hermano Darío Salomón, llegando a un acuerdo que le permitió levantar la medida y adelantar el proceso divisorio, que culminó con la adjudicación del Lote 1 al señor Darío Salomón Sánchez de una parte del predio situado en el costado sur, conforme puede observarse a folio 81 en donde consta la copia protocolizada del plano que contiene la división y con la adjudicación Lote 2, correspondiente al restante del predio la Elba, a la señora Blanca Flor Rodríguez.

En lo que concierne a tales actuaciones, ha de tenerse en cuenta que, aunque la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, conforme lo dispone el artículo 1857 del Código Civil, en este caso la celebración de los contratos a que hizo alusión la testigo no logra demostrar que el demandante carecía de animus domini y mucho menos que los señores José Belarmino y/o Darío Salomón y mucho menos que ella, venían ejerciendo posesión sobre el terreno

demandado en usucapión y que en virtud de dicha posesión efectuaron algún tipo de transferencia, pues no existe elemento alguno que permita colegir que los hermanos del demandante actuaban como dueños de la franja de terreno solicitada, pues conforme se ha acreditado, desde el año 2002 siempre ha estado el señor Camilo Rodríguez en tenencia del predio.

Contrario a lo afirmado por la testigo, cuyo interés directo en el asunto resulta patente, dadas las actuaciones que adelantó para despojar al accionante de sus derechos, observándose incluso que figura como acreedora hipotecaria del bien demandado, en virtud de la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por el accionado su favor el día 2 de diciembre de 2015, conforme obra en la anotación No. 4 del Folio de Matrícula Inmobiliaria (f. 2), se colige del acervo probatorio que aún después de haberse efectuado división del predio y luego de haberse vendido una de sus partes al señor Pablo Yesid Fajardo Benítez, hoy demandado, nunca se le hizo entrega de la franja de terreno aquí reclamada y siempre continuó el demandante creyéndose el dueño, defendiéndola de terceros e incluso desconociendo derechos del propio titular del derecho real de dominio, conforme lo manifestara el mismo demandado en la audiencia inicial al momento de absolver su interrogatorio, conforme se ilustró en los apartes previamente citados.

Ahora bien, es cierto que entre el demandado y la señora Blanca Flor Rodríguez se celebró el contrato de compraventa que permitió al señor Pablo Yesid Fajardo Benítez adquirir el derecho real de dominio sobre la totalidad del predio denominado Lote 2. Sin embargo, la propia Blanca Flor Rodríguez radicó ante este Despacho, documento en el cual expresa que el accionado tenía conocimiento de los derechos que el accionante reclamaba sobre el predio. Al respecto consagra el documento que “...*Al encontrarse el predio legalmente a mi nombre, lo vendí a don YESID FAJARDO quien estaba enterado de la situación con CAMILO y aceptó el negocio...*” (f. 188).

Así las cosas, las actuaciones y contratos celebrados entre los hermanos Blanca Flor, José Belarmino y Darío Salomón no logran desvirtuar el *ánimus domini* que tenía el accionante y por el contrario, está suficientemente demostrado que desde el momento que el accionante llegó al acuerdo de transacción logrado con el señor Leoncio Salomón Sánchez para liberar la franja de terreno que aquél pretendía reclamar, esto es, desde el 8 de marzo de 2016, se ha reputado dueño, conducta que ha mantenido desde entonces y de la cual ha sido testigo el propio demandado, quien al respecto reconoció que en el año 2013, siendo miembro de la Sociedad FBL, tomó en arriendo una franja del predio pretendido en usucapión y que en diciembre de 2015, esto es, seis (6) meses antes de la presentación de la demanda, el actor le desconoció su derecho de dominio al presentarle los documentos que le acreditaban como nuevo propietario del predio de mayor extensión, por lo que resulta incuestionable que el accionante tiene la convicción de ser el dueño de la franja pretendida y así ha actuado.

En lo que concierne a la supuesta condición de arrendatario que ostentaba el accionante, ha de señalarse que la misma no se encuentra debidamente demostrada, pues aunque la misma señora Blanca Flor Rodríguez en su declaración así lo expuso, posteriormente manifestó que nunca recibió pago alguno por concepto de cánones de parte de Camilo, por cuanto el accionante estaba reclamando su parte. Al respecto señaló la testigo:

*“...Él llegó en condición de arrendatario, pero lo que no tengo claro es que arreglaron con ella. No, no tengo claro...”*

Más adelante, en el interrogatorio efectuado por el apoderado de la parte demandada, refiere la testigo que *“...Nosotros arrendamos tan pronto mi mamá falleció y cuando ya yo hice la compre entonces ya se hizo el arriendo, después yo le arrendé unos meses a mi hermano Danilo...”*, agregando más adelante que también se le arrendó al señor Camilo Rodríguez, pero que él no siguió pagando arriendo, bajo el argumento que él tenía su parte. Según refiere la declarante el actor pagó arriendo en el año 2008, frente a lo cual afirmó que su hermana Claudia era la encargada de recoger lo del arriendo. Dicha versión fue narrada también por la señora María Claudia Rodríguez en su declaración practicada en la misma fecha.

Sin embargo, considera el Despacho que las manifestaciones efectuadas por las hermanas del señor Camilo Rodríguez no resultan coherentes con lo advertido en el decurso del proceso, además que no resultan creíbles, pues denotan que existe animadversión con su hermano, producto del reclamo del actor frente a sus derechos en la sucesión de su padre, además que carecen de respaldo, pues llama la atención del Despacho que en el marco de la prueba testimonial, la hermana del accionante aportara copia de los contratos de arrendamiento que en su momento suscribió la señora Blanca Flor con su hermano Danilo y su hermana María Cristina, pero al momento de indagarse sobre el contrato existente con el señor Camilo Rodríguez, no supo de su paradero, situación frente a la cual se adujo que el mismo se extravió.

Para el Despacho, la versión de las testigos no resulta coherente con lo advertido a lo largo de la presente providencia y tampoco con lo demostrado conforme a los demás elementos probatorios analizados hasta este momento, de manera que, como se señaló en precedencia, no se puede sostener que se demostró la calidad de arrendatario del accionante. Así tampoco se logró demostrar que el accionante hubiese enajenado la posesión que tenía sobre el bien, conforme se expuso al momento de sustentar la excepción, de manera que no se puede concluir, como lo afirmó el apoderado de la parte demandada, que el accionante ostentaba la condición de heredero, comunero y/o tenedor, pues es claro que aunque tuvo la condición de heredero de una cuota parte de su herencia, aquella no tiene relación con el ejercicio de la posesión aquí alegada.

En efecto, observa el presente Juzgado que el accionante resultó adjudicatario de una cuota parte del predio llamado “La Elba” luego de la sucesión de su progenitor, por lo que ostentó la condición de heredero y por ende, de comunero, pues la adjudicación se efectuó en común y proindiviso. Sin embargo, adicional a lo anterior, se logró establecer que además de ello, el actor entró en posesión de otra cuota parte, que considera suya en tanto cubrió una deuda de su hermano ausente y que ha mantenido físicamente, conforme lo declaró incluso la señora Blanca Flor Rodríguez.

En ese orden de ideas, no puede confundirse el ejercicio del poder dispositivo de la cuota parte que el accionante ostentaba como heredero, con la venta del predio que este ocupaba en posesión, pues conforme se estableció, el accionante únicamente dispuso del derecho de cuota que tenía como heredero, pero nunca tuvo la intención de transferir la posesión que venía ejerciendo sobre la parte de terreno que inicialmente tuvo el señor José Belarmino y que en criterio del accionante resultó de su propiedad, como consecuencia del pago que hiciera al multicitado Leoncio Salomón Sánchez.

Ahora bien, sostiene el apoderado que la transacción efectuada por el demandante se hizo sin autorización de su hermano José Belarmino y que por tal razón el actor debe asumir las consecuencias de su ligereza y que además, debe tenerse en cuenta que el proceso ejecutivo adelantado por el señor Sánchez culminó por prescripción de la deuda, situaciones frente a las cuales debe decirse que en el marco del aspecto subjetivo de la posesión, no es viable al Juzgador establecer si la creencia que tiene el accionante resulta como consecuencia de un negocio jurídico legalmente celebrado, pues en el marco del proceso de pertenencia le corresponde al funcionario judicial establecer si la posesión que ha sostenido el actor está revestida del ánimo de señor y dueño.

En gracia de discusión, ha de señalarse que, conforme lo ilustró el accionante, saldó la deuda de su hermano, en atención a que aquel huyó y no se supo de su paradero, situación que fue corroborada por el propio José Belarmino que al momento de su declaración ratificó tal circunstancia. En ese orden de ideas, mal podría el Despacho descalificar el ánimo de señor y dueño que se observa en el actuar del accionante, bajo el argumento que el actor no cumplió con los requisitos legales para completar los negocios traslativos de dominio, pues proceder en tal sentido implicaría desconocer la razón de ser del proceso de pertenencia, ya que se estaría exigiendo al poseedor, que acredite que adquirió el derecho real de dominio para poder obtener el derecho a que se le declare como propietario en el marco del proceso.

En otras palabras, lo expuesto por el apoderado de la parte accionada implicaría entonces que no existiría el proceso de pertenencia, pues no podría jurídicamente declararse como titulares del derecho real a los poseedores, por carecer éstos del acto traslativo del derecho real de propiedad o dominio, lo cual resulta inadmisibles

dado que se estaría pidiendo al demandante que acredite que tiene el derecho real para que a través de la sentencia se le reconozca el mismo derecho real que pretende.

Precisamente la acción de pertenencia, permite que el poseedor que se crea dueño, pero que legalmente no lo es, pueda acceder al derecho real de propiedad o dominio gracias al ejercicio quieto, pacífico e ininterrumpido de su posesión, elementos que reúne la posesión del accionante, en tanto no ha reconocido derecho ajeno y ha desplegado actos de señorío sobre el fundo objeto de Litis, al punto que arrendó parte de su bien al propio demandado. Bajo tal entendido, tampoco resulta de recibo lo manifestado por el curador ad litem, cuando refiere que la posesión no se encuentra acreditada en tanto no existe acto traslativo de su posesión, pues para la adquisición del derecho no se requiere, en todos los casos la exigencia de tal instrumento, pues como puede observarse, la ley no lo establece como requisito.

#### **7.2. Que el inmueble haya sido poseído durante el tiempo exigido por la Ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.**

En lo que concierne al requisito del tiempo, conforme se dilucidó en el análisis anterior, se logró establecer que el accionante ha ejercido la tenencia física del bien desde el año 2002. Sin embargo, en criterio del Despacho, no se puede afirmar que desde dicha época el ejercicio de la posesión reúne el elemento subjetivo, esto es, que se ha ejercido con ánimo de señor y dueño.

Frente a esta situación, es el mismo accionante el que, luego de advertir que llegó al predio en el año 2002 y se hizo cargo de este, lo adquirió como consecuencia del pago que tuvo que hacer al señor Leoncio Salomón Sánchez.

La conducta mostrada por el demandante en sus diferentes salidas procesales y sus respectivas manifestaciones, permiten al estrado judicial colegir que el actor se reputa dueño del predio objeto de usucapión, en consideración a que pagó por él, afirmaciones que además, conforme se indicó en precedencia, cuentan con soporte probatorio, como es el contrato de transacción de fecha 8 de marzo de 2006, obrante a folio 266 del expediente, cuyo valor probatorio ya fue objeto de análisis y sobre el cual resulta preciso agregar, para atender a los argumentos presentados por el apoderado de la parte demandada, que no es necesario que se acredite si el pago efectuado a través de la dación en pago de la maquinaria a que hace alusión el demandante, era o no de propiedad del demandante, pues valga insistir, en este caso no se está analizando si la citada transacción cumplió con las exigencias legales y tampoco si el actor era el verdadero propietario del citado bien mueble, pues la fuerza probatoria del documento analizado tiene la convicción de sustentar el ánimo de señor y dueño que reputa el demandante en su demanda, como consecuencia de haber saldado la deuda de su hermano José Belarmino.

Así las cosas, habiéndose decantado que el accionante se creyó dueño del predio por haber pagado la deuda de su hermano, dicha circunstancia conlleva a desvirtuar lo expuesto por la parte demandada cuando aduce que no es posible determinar el momento de la posesión y por el contrario, permite concluir que es poseedor a partir del día 8 de marzo de 2006, fecha en la que transó la obligación con el señor Leoncio Salomón Sánchez, fecha para la cual llevaba un término de cuatro años (4) con el bien en tenencia física, período que para efectos de la acción de prescripción adquisitiva no puede tenerse en cuenta, en tanto no tenía animus domini, esto es, no se sentía dueño, pues como bien lo manifestó el apoderado de la parte demandada, el mismo accionante reconoció que ingresó al predio porque su madre lo autorizó.

Sin embargo, habiéndose advertido que la demanda se presentó el día 24 de junio de 2016, conforme se observa a folio 11, se concluye que el actor acreditó el tiempo exigido por la Ley para adquirir el derecho real de dominio, pues los diez (10) años se cumplieron el día 8 de marzo de 2016.

En lo que concierne al ejercicio de la posesión, el propio accionado ha reconocido que el accionante ha mantenido la posesión del predio durante todo el tiempo, sin que se haya hecho alusión a algún tipo de violencia para mantenerse en el mismo, pues lo único que relató el demandado fue que después de haber adquirido el predio el demandante cercó para evitar que el ganado se entrara, lo cual constituye un acto de defensa, teniéndose en cuenta entonces que la única reclamación formal que se ha hecho al accionante es la demanda reivindicatoria que cursa ante el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Pacho, la cual, según se observa a folio 96, se radicó el día 24 de agosto de 2016, esto es, luego del vencimiento de los diez (10) años y con posterioridad a la presentación de la acción de pertenencia.

### **7.3. Identidad de la cosa a usucapir**

Previo al análisis de la identidad de la cosa a usucapir, es preciso que el Despacho resuelva si el dictamen pericial decretado como prueba de oficio en el marco del proceso reúne las exigencias legales y si debe o no tenerse como parte del acervo probatorio.

#### **7.3.1. De la validez del dictamen pericial**

Para resolver tal aspecto, es preciso tener en cuenta las manifestaciones expuestas por el apoderado de la parte demandada al momento de la inspección judicial y los argumentos presentados en los alegatos de conclusión, en los cuales se refiere que el dictamen pericial no puede tenerse en cuenta en tanto presenta imprecisiones y errores técnicos, además que denotan la inexperiencia del perito, circunstancias que resultan reflejados en el contenido del dictamen.

Para resolver tal situación, ha de señalarse en primer lugar, que los requisitos de la prueba pericial se encuentran regulados a partir del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual consagra el listado de exigencias que el dictamen debe reunir y que cotejados con el presentado por el perito no resultan visibles y que por ende obligan al Despacho a excluirlo del debate probatorio, conforme pasa a exponerse.

En primer lugar, se observa que el primer informe rendido por el perito no cuenta con la información a que hace alusión el numeral 3 del artículo 226, disposición que señala que en el dictamen se debe indicar “...*La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración...*” y que de igual forma, “...*deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística...*”, elementos que resultan fundamentales para establecer la idoneidad del perito y que en el presente caso no se aportaron, por lo que al momento de realizarse la inspección judicial se requirió al profesional para que al momento de aclarar y complementar el dictamen diera cumplimiento a las exigencias del artículo 226 del CGP, otorgándose un término de quince (15) días hábiles para el efecto.

Sin embargo, aportada la complementación del dictamen, se observa que el perito no aportó los aludidos documentos, de manera que no existe soporte alguno que acredite su idoneidad, pues además tampoco se aportó la lista de casos en que el perito haya sido designado como tal o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años, conforme lo ordena el numeral 5 de la precitada disposición.

Tampoco dio cumplimiento el perito a lo dispuesto en los numerales 6 y 7, este último que hace alusión a las causales relacionadas con la habilitación para actuar como perito, pues los profesionales designados tienen el deber de poner en conocimiento si se encuentran incursos en alguna de las causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia o en todo caso, manifestar bajo la gravedad de juramento, si se encuentra en alguna circunstancia legal que le impida rendir el dictamen.

Finalmente, tampoco se cumple con lo señalado en los numerales 8 y 9 del artículo 226 del CGP, pues en la primera pericia, conforme lo ilustró el apoderado de la parte accionada, el perito se limitó a transcribir la información contenida en la demanda, sin que se advierta que hubiese procedido a verificar por sí mismo si la información contenida en la demanda resulta discordante con la realidad, en lo que concierne a los ítems solicitados por el Despacho al momento del decreto de la prueba.

Obsérvese por ejemplo, a folio 223 que el dictamen inicial, al momento de hacer referencia al primero de los puntos, se limitó a esgrimir unos linderos de forma vaga, sin precisar sus extensiones así como tampoco distinguió cuál es la forma del predio, pues únicamente expuso que el área corresponde a tres mil cuatrocientos

sesenta y nueve metros cuadrados (3.469 m<sup>2</sup>), información que conforme se colige de los documentos que integran el expediente, corresponde al área indicada por las partes en las respectivas demandas de pertenencia y de reivindicación.

Sobre el particular, ha de tenerse en cuenta que el artículo 232 establece que el juez apreciará el dictamen, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, “...*teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia...*”, aspectos con los cuales tampoco cuenta el informe rendido por el perito, pues como se señaló momentos atrás, el dictamen no resultó claro en lo que corresponde a la alinderación del predio.

Así las cosas, a pesar que luego del primer dictamen se practicó levantamiento topográfico del bien, con coordenadas, es claro para el presente juzgador que el incumplimiento de las precitadas exigencias legales, impone al Despacho excluir de acervo probatorio el precitado dictamen pericial, pues el mismo no contiene los elementos mínimos que se requieren y por ello los análisis que puedan efectuarse en torno a su contenido carecen de la fuerza de convicción que se requiere para servir de elemento demostrativo de los hechos que se pretendía probar.

La situación presentada con la prueba pericial, impone al Despacho la obligación de abstenerse de valorar cualquiera de los elementos que integran el dictamen pericial, incluido el respectivo plano y por ello no es posible, ni siquiera en aras de acreditar el cumplimiento del fallo de tutela de segunda instancia, tener como cierto que el área del predio es la plasmada por el perito, ya que ello implicaría vulnerar los derechos de las partes, en tanto se estaría sustentando la decisión judicial en una prueba irregular, deficiente y/o carente de elementos de convicción que permitan establecer la veracidad de su contenido.

Así tampoco puede obligarse al Juez de conocimiento, a tener en cuenta un elemento de prueba que incumple las exigencias legales. Por ello, para efectos de acreditar el cumplimiento a la sentencia de tutela de segunda instancia, solamente se precisará en este acápite, que el hecho que las dimensiones del plano, aportadas por el perito, no concuerden con las señaladas por las partes en la demanda y su contestación, no tienen ninguna consecuencia para efectos probatorios y por ello, el Juez no está obligado a tener como cierto lo manifestado por el auxiliar de la justicia, dado que, conforme se aclaró, el dictamen no cuenta con elementos que permitan creer en su contenido.

### **7.3.2. De la identidad del bien a usucapir**

No obstante lo expuesto en precedencia, ha de señalarse que la inexistencia de la prueba pericial no resulta trascendente en el caso de autos, pues las propias partes han sido las encargadas de dilucidar lo concerniente a la identidad del predio.

Frente al particular, tal como lo advirtió el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial, corresponde al Juez de conocimiento, acudir a los elementos probatorios legales pertinentes, conducentes y útiles, que le permitan establecer la identidad del inmueble a usucapir y como bien se anotó en el párrafo anterior, en este caso, son los elementos de prueba aportados por las partes, los que han permitido identificar en su totalidad el bien objeto de usucapión.

Agotado el trámite procesal, el Despacho tiene certeza del bien objeto de usucapión, pues se tiene certeza de la denominación del bien de mayor extensión del que hace parte, de sus datos de identificación como número de folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, ubicación y linderos generales y específicos, áreas y extensiones e incluso de su forma o polígono, conforme pasará a estudiarse.

#### **7.3.2.1. Nombre e identificación del inmueble de mayor extensión:**

En el escrito introductorio se indicó que el bien pretendido hace parte de un predio de mayor extensión y que dicho predio de mayor extensión **se denomina “LOTE 2”**, pues así se plasmó en la pretensión primera de la demanda (f. 11), circunstancia que de igual forma fue advertida por la parte demandada, la cual al momento de formular las excepciones de mérito describió que el predio inicialmente se denominó “La Elba” y que, como consecuencia de un proceso divisorio “...nacieron dos predios denominados Lote 1 y Lote 2...”, precisando más adelante, en el folio 148, que el predio de mayor extensión es el citado Lote 2, el cual era de propiedad de Blanca Flor Rodríguez y quien lo vendió al señor Pablo Yesid Fajardo Benítez. Al respecto puede leerse a folio 148:

*“...Se debe mencionar con toda contundencia, que el predio pretendido por el demandante, la titular de dominio del predio de mayor extensión y luego de su división material, siempre ha sido la señora BLANCA FLOR RODRÍGUEZ DE BALLESTEROS, hasta que esta le vendió al demandado el señor PABLO YESID FAJARDO BENÍTEZ, el predio denominado Lote 2...”*

Conforme se observa, no existe discusión entre las partes, respecto a que el bien pretendido en pertenencia, hace parte del bien de mayor extensión denominado Lote 2 y que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 170-37021 y cédula catastral No. 00-03-0007-0109-000, cuyo titular del derecho real de dominio es el demandado Pablo Yesid Fajardo Benítez, conforme se colige del certificado obrante a folios 5-6.

#### **7.3.2.2. Ubicación, descripción, cabida y linderos del inmueble**

Conforme lo afirmaran las partes en la demanda y su contestación y lo verificara el propio Despacho al momento de la inspección judicial, el inmueble se encuentra

situado en la Vereda El Hatillo del Municipio de Pacho, ubicación que corresponde con la plasmada en el Certificado de Tradición y Libertad.

El área de predio objeto de usucapión es de tres mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (3.469 m<sup>2</sup>), franja que se ubica en el costado norte del predio de mayor extensión, que conforme los documentos obrantes en el plenario, presenta un área total de tres hectáreas (3 H) + cuatro mil sesenta y cinco punto cuarenta y tres metros (4.065,43 m), es decir, treinta y cuatro mil sesenta y cinco, punto cuarenta y tres metros cuadrados (34.065,43).

El área del predio de mayor extensión (Lote 2), puede observarse en la Escritura Pública 5.507 de 11 de noviembre de 2015, a través de la cual se protocolizó la sentencia de división del predio La Elba que dio origen al Lote 2, en donde además aparecen plasmados los siguientes linderos, actualizados a dicha calenda:

*“...Partiendo del mojón marcado con la Letra C ubicado en la parte sur del lote, se sigue en dirección Nor-Oriental, en línea semi-recta y en extensión de CINCUENTA Y DOS METROS CON SIETE CENTÍMETROS (52,07), hasta dar al mojón marcado con el número DOS ‘2’, ubicado a la orilla del Río Negro, lindando en este trayecto con predio antes de CARLOS EDUARDO ANGULO, hoy en día de N.D.; de aquí, se sigue por toda la orilla del Río Negro, en sentido Nor-Occidental y en extensión de TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS CON OCHO CENTÍMETROS (324,08), hasta dar al mojón marcado con el número TRES (3), ubicado en el cruce que hace el Río Negro con la carretera que de Pacho conduce a Supatá; de aquí, se vuelve hacia la izquierda, en sentido Norte, en línea semi-quebrada, y en extensión de TREINTA METROS CON OCHENTA Y DOS CENTÍMETROS (30,82), hasta dar al mojón marcado con el número CUATRO (4), ubicado en la orilla de la carretera que de Pacho conduce a Supatá, lindando en todo su trayecto con la misma; de aquí se vuelve hacia la izquierda, en sentido Sur-Occidental, en línea recta y en extensión de CIENTO DIEZ METROS CON NOVENTA CENTÍMETROS (110,90 M), hasta dar al mojón marcado con el número CINCO (5). De aquí se continúa en sentido Sur, en línea semi-recta y en extensión de CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CON TREINTA Y SEIS CENTÍMETROS (168,36 M), hasta dar al mojón marcado con el número SEIS (6), ubicado a la orilla de la carretera que conduce a la vereda EL HATILLO; de aquí se continúa por la orilla de dicha carretera, en extensión de TREINTA Y SIETE METROS CON TREINTA Y DOS CENTÍMETROS (37,32 M), hasta dar al mojón marcado con la letra A, ubicado a la orilla de la mencionada carretera que conduce a la vereda de EL HATILLO; de aquí, se vuelve hacia la izquierda, en sentido Nor-Oriental, en línea recta y en extensión de TREINTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS (36,85 M), hasta dar al mojón marcado con la letra ‘B’, de aquí, se vuelve hacia la derecha, en sentido Oriental, en línea recta y en extensión de SETENTA Y SEIS METROS CON CINCUENTA Y DOS CENTÍMETROS (76,52 M), hasta dar al primer mojón marcado con la letra ‘C’, tomado como primer lindero y punto de*

*partida, lindando en estos dos últimos trayectos con el lote adjudicado al señor DARÍO SALOMÓN RODRÍGUEZ TORRES y encierra...” (f. 79).*

La información precitada, resulta concordante con los planos obrantes a lo largo del proceso, de manera que no existe duda que el bien de mayor extensión se encuentra debidamente identificado e individualizado.

En lo que respecta al área del predio de menor extensión, esto es, a la franja de terreno que se pretende usucapir, observa el Despacho que no tuvieron discusión alguna, pues las dos (2) partes, han manifestado que la zona que el accionante está reclamando tiene un **área de tres mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (3.469 m<sup>2</sup>)** y que dicha área se ubica en el costado norte del predio.

En efecto, vista la contestación de la demanda, se observa que la parte accionada en ningún momento discutió la extensión del predio ni su ubicación, pues los argumentos que sustentan sus excepciones se centraron en descalificar la posesión que tiene el demandante.

Cuestión distinta ocurre con la excepción formulada por el curador ad litem, pues al momento de sustentar la denominada *“Incongruencia por el área total del predio que se demanda y el área representada documentalmente”* expuso que existe una divergencia entre el área del predio, pues el demandante pretende la usucapión de la totalidad del predio cuya área determinada es de tres mil cuatrocientos sesenta y nueve metros (3.469 m<sup>2</sup>), en tanto en el certificado de libertad se determina el predio con un área de 3 Ha y 4.065,43 m<sup>2</sup>.

Frente a tal argumento, es claro para el Despacho que el curador no está teniendo en cuenta que en este caso el área de tres mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (3.469 m<sup>2</sup>), descrito por las partes, corresponde a la franja de terreno que se encuentra dentro del predio de mayor extensión. Por tal razón, resulta apenas lógico que el área pretendida no coincida con el área total del predio de mayor extensión, denominado Lote 2, pues no se está pretendiendo la declaratoria de pertenencia sobre todo el globo de terreno. En consecuencia, la excepción formulada por el curador está llamada al fracaso.

Contrario a lo que ocurre con el curador *ad litem*, observa el Despacho que de la contestación efectuada por la parte demandada y de los elementos aportados a la misma, resulta evidente que la parte accionada si sabe cuáles son las extensiones de la franja de terreno que el demandante está solicitando y por ello no formuló algún tipo de censura frente a su identidad al momento de contestar la demanda.

Efectivamente, conforme se dijo momentos atrás en la presente sentencia, la parte demandada informó que presentó acción reivindicatoria en contra del actor, la cual cursa en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Pacho bajo el radicado 2016-00124. En dicha demanda se hizo una descripción pormenorizada del predio

pretendido, descripción que resulta concordante con la expuesta en la demanda que dio origen al presente proceso, a pesar que la descripción hecha por el profesional del derecho en este asunto resultó más genérica.

A pesar que el Despacho hizo referencia a la descripción contenida en la pretensión primera de la demanda reivindicatoria (Pág. 15 de este fallo), en aras de clarificar las situaciones relacionadas con la identidad de la franja a usucapir, se traerá de nuevo a colación dicha descripción y se cotejará con la plasmada en la demanda de pertenencia, para efectos de establecer los linderos específicos del bien objeto de usucapión, así:

<b>LINDEROS ESPECIALES DE LA FRANJA A USUCAPIR</b>	
<b>DEMANDA DE PERTENENCIA</b>	<b>REIVINDICATORIO JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE PACHO</b>
<p><i>POR EL ORIENTE. Desde el punto 1 al punto 7 en longitud de trescientos veinticuatro metros con ocho centímetros (324,08 mts) con el Río Rute o San Antonio. POR EL NORTE. En parte con el carretable de ingreso y salida del inmueble. POR EL OCCIDENTE. Desde el punto 2 al punto 7, en longitud de noventa y dos metros con noventa y seis centímetros (92,96 mts.), con carretable de ingreso y salida del inmueble en parte con el inmueble de mayor extensión anteriormente llamado “La Elba” hoy día “Lote Dos”. POR EL SUR. Del punto uno (1) al punto dos (2) en extensión de treinta y nueve metros con veinticinco centímetros (39,25 mts.), con el inmueble de mayor extensión anteriormente llamado “La Elba” hoy día “Lote Dos”. No obstante, la descripción y alinderación del inmueble, la demanda se presenta como cuerpo cierto...” (f. 11-12).</i></p>	<p><i>“...Los linderos especiales de la parte que tiene en posesión el demandado del antiguo predio LA ELBA hoy Lote número dos, son de acuerdo al plano: Partiendo de un punto en el costado noroccidental sobre la orilla derecha subiendo de río Negro se sigue hacia el oriente en extensión de 17,38 mts hasta llegar a otro punto, sobre la misma margen derecha subiendo del río: de aquí, se continua hacia el oriente por la margen del río en extensión de 20,79 mts hasta llegar a otro punto sobre la misma margen del río Negro, de aquí, se continua por la misma margen hacia el oriente hasta otro punto en extensión de 20,78 mts; de aquí, se vuelve ligeramente hacia la derecha y en sentido sur oriental hasta dar a otro punto con una extensión de 30,60 mts; de este punto se vuelve más hacia el sur, hasta otro punto ubicado sobre la misma margen derecha subiendo en extensión de 16,99 mts; se continua en esta misma dirección hasta otro punto sobre esta misma margen derecha en extensión de 18,82 mts; de aquí de este punto se vuelve hacia la derecha y en sentido suroccidental hasta dar a otro punto en extensión de 16,05 mts; de aquí se vuelve hacia la derecha y en sentido occidental dejando la margen del río en extensión de 39,25 mts a dar a</i></p>

	<p><i>otro punto que está ubicado en el interior de Lote número dos; de aquí se vuelve a la derecha y hacia el norte en línea recta en extensión de 33,20 mts; de aquí se vuelve ligeramente hacia la izquierda en sentido occidental en extensión aproximada de 4mts a dar a un punto del cual se vuelve hacia la derecha en sentido nororiental en extensión de 8,06 mts; de aquí de este punto se vuelve hacia la izquierda en sentido noroccidental en extensión de 33,40 mts; de aquí este punto se vuelve hacia la izquierda y en sentido suroccidental con una extensión de 9,23 mts y de aquí de este punto se vuelve a la derecha y en dirección noroccidental en extensión de 18,36 mts atravesando la vía de acceso hasta dar a un punto sobre la margen derecha subiendo del río Negro punto de partida y encierra. El área de este lote a reivindicar es de 3.469 mts<sup>2</sup>... ”.</i></p>
--	--

Es cierto que la descripción del bien que se encuentra plasmada en la demanda reivindicatoria resulta más específica, en comparación con la expuesta en la demanda de pertenencia. Sin embargo, la discordancia entre las dos (2) demandas, no son demostrativas de una falta o indebida identificación del bien. Así tampoco se puede afirmar que se está haciendo alusión a bienes diferentes y que, por ende, no existe claridad frente a la extensión, cabida y linderos de la franja objeto de usucapión, puesto que analizadas las dos (2) descripciones, se colige que se trata de un mismo bien, definido de dos formas diferentes.

En primer lugar, valga reiterar que tanto demandante como demandado, coinciden en señalar que el área de la franja es de tres mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (3.469 m<sup>2</sup>). Obsérvese además que la parte demandada no tiene dudas que dicha franja se encuentra dentro del Lote No. 2, pues en su primera parte refiere que hace parte “...del antiguo predio LA ELBA hoy Lote número dos...”.

Así mismo es claro para el Despacho que la totalidad de la franja de terreno se encuentra dentro del predio de mayor extensión y que por el costado oriental linda con el Río Negro y en lo demás, con el Lote 2, conforme a la descripción plasmada en la demanda y su contestación, además con los planos aportados por ambas partes.

De igual manera, se encuentra más que debidamente probada **la forma que tiene el predio**, la cual, valga señalar, tampoco fue discutida, sino por el contrario,

reafirmada por la parte accionada. Tal situación, se puede observar en el plano aportado por la parte actora y que obra a folio 10, cuya área y forma resulta idéntica a la que se plasmó en el plano aportado por la parte demandada y que obra a folio 133 del expediente.

En tales planos se puede observar, sin lugar a discusión, que el punto de partida está delimitado por el carretable de ingreso del predio, situado en el costado norte del mismo, situación que se corroboró al momento de la inspección judicial. Así mismo, se logró establecer que el costado oriental del predio está delimitado por el margen del río, lindero natural que presenta idénticas formas en uno y otro plano y sobre el cual, si bien es cierto existe una divergencia en lo que concierne a su extensión, no deja de ser más que un error mecanográfico que en nada impide tener como identificado el predio.

En efecto, obsérvese que, en la pretensión primera de la demanda, se indicó que el costado oriental, esto es, el margen del río, entre el punto uno (1) y el punto siete (7), tiene una extensión de trescientos veinticuatro metros con ocho centímetros, (324,08). Sin embargo, vistos los documentos aportados, se observa que dicha medida se encuentra plasmada en el plano obrante a folio 132 y corresponde a la existente entre el punto 2 y el punto 3 del predio de mayor extensión (Lote 2), por lo que resulta evidente que el profesional del derecho, al momento de transcribir la medida incurrió en un yerro al momento de plasmar el metraje en la pretensión, pues dicho costado tiene una extensión de noventa y tres metros con ochenta y dos centímetros (93,82), que resulta de sumar las siguientes extensiones que conforman el borde del predio que linda con el Río Negro:

$$17,38 + 20,79 + 20,78 + 30,60 + 16,99 + 18,82 = 93,82$$

Para el Despacho, el error mecanográfico, que en este caso, no es imputable a otro más que al apoderado del actor, no permite sostener válidamente que se está ante una indeterminación del bien, como lo expone el apoderado de la parte actora al momento de sustentar sus alegatos, bajo el argumento que el polígono no cierra, pues tanto la parte demandante como la parte demandada presentaron sus planos, los cuales denotan **identidad en la forma del polígono e idéntica área**, permitiendo de paso al Despacho, dar cuenta del error de digitación que se plasmó en la demanda.

La naturaleza del error presentado en la demanda, esto es, la falla mecanográfica, resulta claramente visible, pues es claro que si el predio en dicho costado tuviese la extensión de trescientos veinticuatro metros con ocho centímetros (324,08 m), su área sería mayor a la expresada por las partes y el polígono seguramente tendría una forma distinta o, como bien lo manifestó el apoderado de la parte demandada, no cerraría.

No obstante, este no es el caso, pues como se observa, tanto demandante como demandado aportaron planos en los que se encuentra definida claramente la forma del predio, documentos que establecen idéntica área e idéntica forma.

Por tal razón, es más que evidente que en este caso existe un error de digitación en la demanda, el cual además no fue objeto de discusión en la contestación, sino que ahora pretende ser utilizado por el nuevo apoderado de la parte accionada como fundamento de su oposición.

Empero, no se puede permitir que tal yerro sea utilizado para desconocer un derecho respecto de un bien que tanto las partes como el Despacho tienen claramente identificado desde el inicio de la contienda, pues ello conllevaría a una indebida aplicación del derecho, decisión que en nada se acompañaría con los postulados fundamentales que rigen la administración de justicia.

Además, visitado el predio en la inspección judicial, se pudo verificar que la forma del predio coincide con la plasmada en los planos a que se hizo referencia, sin que resulte necesario el dictamen pericial, en tanto las posiciones de las partes, para el momento del decreto de pruebas, no discutieron tal aspecto y por ello el debate probatorio no se centró en determinar tal situación. Así mismo, la falta de la prueba pericial, tampoco se erige como indispensable para resolver tal aspecto, que como se indicó, cada una de las partes ha tenido suficientemente clarificado, solo que el nuevo apoderado se ha valido del error presentado en la demanda para alegar una indeterminación del predio que a todas luces no existe.

Téngase en cuenta que, frente al particular, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en el fallo de tutela que se cumple con la presente providencia, hizo alusión a la exigencia plasmada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia para estos casos, decantando que “*...para la identificación del inmueble no es de rigor que los linderos se puntalicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar...*”, sino que **“...basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales...”** (Negrilla y subrayas del Tribunal) (folio 404).

Así las cosas, es indiscutible que los elementos aportados por las partes son suficientes para establecer la identificación del inmueble. En consecuencia, debe concluirse que el predio pretendido en usucapión se encuentra debidamente identificado y que las partes tienen claras sus áreas y extensiones, por lo que dicho requisito también se encuentra cumplido.

Ahora bien, habiéndose advertido por parte del Despacho que existen dos (2) descripciones del bien, una genérica aportada por la demanda que presenta un error mecanográfico y una más detallada que fuere aportada por la parte accionada, cuya especificidad resulta mayormente ilustrativa de la descripción,

cabida y linderos del inmueble, considera el Despacho que, para efectos de llevar a mejor término el proceso de inscripción de la sentencia en el respectivo Registro de Instrumentos Públicos, resulta adecuado acudir a la descripción plasmada por el demandado, por lo que, se ordenará que al momento de abrirse el nuevo folio, se tenga en cuenta los linderos especiales descritos por la parte accionada, en tanto ofrecen mayor claridad.

#### **7.4. Que el predio sea susceptible de adquirirse por pertenencia.**

En tratándose de los bienes que pueden ser susceptibles de adquirirse por prescripción, el artículo 2518 del Código Civil, establece que se gana por este modo los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales.

Así mismo, el numeral 4 del artículo 375 del CGP, señala que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, calidad que no tiene el bien aquí pretendido y para efecto de lo cual, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 6 del precitado artículo se dispuso remitir las respectivas comunicaciones con el fin de informar la existencia del presente proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de Víctimas, así como al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En conclusión, se tiene que los elementos constitutivos de la posesión sobre el inmueble objeto de proceso convergen, en el señor Camilo Rodríguez Torres, ya que cuenta con la aprehensión material del inmueble, ejerce sobre el mismo de forma pacífica, pública e ininterrumpida actos de señor y dueño y finalmente la posesión se ha materializado durante más de diez (10) años.

En consideración a lo expuesto a lo largo de la sentencia, el Despacho declarará no probadas las excepciones y en su lugar accederá a las pretensiones de la demanda y en consecuencia, atendiendo a que el bien adquirido hace parte de un bien de mayor extensión, se ordenará la apertura de un nuevo folio, en el que se incluirá como nombre del nuevo predio el de "VILLA MERCY" y para efectos de su descripción se identificará con los linderos más específicos que reposan en el expediente, haciendo la advertencia al registrador de instrumentos públicos que el mismo debe estar libre de todo gravamen y/o limitación al dominio, por ser la prescripción adquisitiva un modo originario de adquirir el derecho real de dominio.

#### **8. Costas**

Atendiendo a lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada. En aplicación a lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, de la sala Administrativa del

Consejo Superior de la Judicatura, como agencias en derecho se fija la suma de un salario mínimo legal mensual vigente.

En mérito de expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Pacho, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito** formuladas por la parte demanda y por el curador ad litem, por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO: DECLARAR** que **Camilo Rodríguez Torres**, identificado con la C.C. No.11.516.769 expedida en Pacho, ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva, el derecho real de dominio, sobre el terreno que hacía parte del Lote número dos y que se identificaba con el folio de matrícula inmobiliaria 170-37021 y del cual se deberá abrir un nuevo folio, en el que se incluirá como nombre del nuevo predio el de "VILLA MERCY", cuya área corresponde a tres mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (3.469 m<sup>2</sup>), cuyos linderos serán los siguientes:

*“Partiendo de un punto en el costado noroccidental sobre la orilla derecha subiendo de río Negro se sigue hacia el oriente en extensión de 17,38 mts hasta llegar a otro punto, sobre la misma margen derecha subiendo del río: de aquí, se continua hacia el oriente por la margen del río en extensión de 20,79 mts hasta llegar a otro punto sobre la misma margen del río Negro, de aquí, se continua por la misma margen hacia el oriente hasta otro punto en extensión de 20,78 mts; de aquí, se vuelve ligeramente hacia la derecha y en sentido sur oriental hasta dar a otro punto con una extensión de 30,60 mts; de este punto se vuelve más hacia el sur, hasta otro punto ubicado sobre la misma margen derecha subiendo en extensión de 16,99 mts; se continua en esta misma dirección hasta otro punto sobre esta misma margen derecha en extensión de 18,82 mts; de aquí de este punto se vuelve hacia la derecha y en sentido suroccidental hasta dar a otro punto en extensión de 16,05 mts; de aquí se vuelve hacia la derecha y en sentido occidental dejando la margen del río en extensión de 39,25 mts a dar a otro punto que está ubicado en el interior de Lote número dos; de aquí se vuelve a la derecha y hacia el norte en línea recta en extensión de 33,20 mts; de aquí se vuelve ligeramente hacia la izquierda en sentido occidental en extensión aproximada de 4mts a dar a un punto del cual se vuelve hacia la derecha en sentido nororiental en extensión de 8,06 mts; de aquí de este punto se vuelve hacia la izquierda en sentido noroccidental en extensión de 33,40 mts; de aquí este punto se vuelve hacia la izquierda y en sentido suroccidental con una extensión de 9,23 mts y de aquí de este punto se vuelve a la derecha y en dirección noroccidental en extensión de 18,36 mts atravesando la vía de acceso hasta dar a un punto sobre la margen derecha subiendo del río Negro punto de partida y encierra”.*

**TERCERO: ORDENAR LA INSCRIPCIÓN** de la presente sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, para los efectos previstos en el artículo 2534 del C.C., y de conformidad con lo establecido en los artículos 20 y 56 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos – Ley 1579 de 2012. **ADVIÉRTASE** al Registrador de instrumentos públicos que el nuevo folio cuya apertura se ordena, debe estar libre de todo gravamen y/o limitación al dominio, por ser la prescripción adquisitiva un modo originario de adquirir el derecho real de dominio.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, conforme a lo expuesto en la parte motiva. Como agencias en derecho se fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. **Por Secretaría** liquídense.

**QUINTO:** Cumplido lo anterior, archivar el expediente previas las constancias del caso en los libros radicadores del Juzgado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



Handwritten signature of Cesar Arley Herrera Pachón, a judge. The signature is written in black ink and is highly stylized, with a large, sweeping flourish that extends across the top of the text. Below the signature, the name 'CESAR ARLEY HERRERA PACHÓN' is printed in a standard, sans-serif font. Underneath the printed name, the word 'Juez' is written in a smaller, cursive font.

CESAR ARLEY HERRERA PACHÓN  
Juez