

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO, CELULAR 3133884210
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, Marzo 29 de 2022

CLASE DE PROCESO	Pertenencia Agraria
RADICACIÓN	253863103001-2015-00275-00
DEMANDANTE	Fidelino Flórez Muñoz.
DEMANDADO	Nancy Flórez Forero. Leonardo Flórez Forero. Gloria Flórez Forero. Omar Flórez Forero. Personas Indeterminadas.

Procede el Despacho a proferir el respectivo fallo de instancia, de conformidad con lo referido en la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P y demás normas concordantes.

En consecuencia, luego de examinados los argumentos vertidos en los alegatos de conclusión de las partes, procede esta Juzgadora a desatar de fondo la controversia suscitada.

Que primeramente se encuentran reunidos los denominados presupuestos procesales estos son la demanda en forma, la capacidad para ser parte y comparecer a juicio en cada litigante, así como la competencia de este despacho para conocer el asunto a tratar y para proferir la presente decisión.

De otra parte, se tiene que tras revisar las actuaciones adelantadas en estas diligencias no se ha incurrido en causal de nulidad procesal que obligue invalidar lo actuado.

Manifestado lo anterior le corresponde en este momento al Despacho establecer el problema jurídico a resolver, detallar la tesis del caso, determinar el sub argumento, los argumentos contrarios y emitir la decisión final.

1. Problema Jurídico

Establecer si el extremo demandante en acción de pertenencia agraria, acreditó la posesión como uno de los requisitos estructurales de la acción que nos ocupa, y más aún, si la suma de tal requisito se encuentra acreditada con los

elementos probatorios recaudados en esta instancia y los allegados con la demanda, ello con relación al inmueble denominado Santa Inés, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-50272, ubicado en el municipio de el Colegio - Cundinamarca.

2. Tesis del Despacho

Se negarán las pretensiones de la demanda, toda vez que, al verificar el cumplimiento de los requisitos normativos y jurisprudenciales que desarrollan el tema de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se constató que no se encuentran satisfechos en su totalidad, por lo que el Despacho procederá a su desarrollo.

3. Premisas Normativas:

Las premisas normativas que informan esta decisión son:

Artículos 762, 778, 2512, 2518, 2527, 2531, 2532 y ss del C.C.,

Sentencia del 23 de junio de 1958, Sentencias SC3493-2014, SC11444-2016 y **SC-162502017 de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil**, G. J. Tomo CLXXXIV, 99-100, Sentencia de 26 de junio de 1986. G. J. Tomo CCXXII, 19, sentencia de 22 de enero de 1993. Reiterado en Sent. Cas. Civ. de 14 de septiembre de 2004. Expediente No. C-6827.

4. Premisas Fácticas

Indicó el demandante que adquirió la posesión del predio objeto de pertenencia identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **166-50272**, denominado “*Santa Inés*”, ubicado en la vereda de la Lucerna, jurisdicción del municipio de El Colegio hace más de diez años, ejerciendo actos de señor y dueño, como cuidar la finca, sembrar y recoger frutos tales como café y plátano, adicional a ello, afirmó que la cercó y construyó una casa de habitación en madera, por lo que la destinación del predio es para “*el cultivo agrícola y para vivienda del aquí demandante*”.

Por lo anterior, solicitó: “*1- Que en fallo que cause ejecutoria, se declare que mi poderdante ha adquirido por PRESCRIPCIÓN AGRARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO el inmueble cuya ubicación y linderos se establecen en el hecho primero de esta demanda. 2- Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de dicho fallo, en el libro correspondiente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de la Oficina de la Mesa – Cundinamarca, al folio No. 166-50272. 3- Que se condene en costas a los demandados en el evento de que se opusieren, o a quien lo haga a las pretensiones de esta demanda*”

Está probado:

- Que el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 166-50272 figura como de propiedad de los demandados **Nancy Flórez Forero, Leonardo**

Flórez Forero, Gloria Flórez Forero y Omar Flórez Forero, según anotación 2 del folio de matrícula inmobiliaria ya referido.

- Que el demandante ha ejercido actos de señor y dueño y ha explotado el bien inmueble objeto del proceso.
- Que se cumple el requisito de posesión sobre el predio objeto del proceso.

No está probado:

- Que el inmueble objeto de pertenencia se encuentre plenamente identificado, ya que existen diferencias notorias frente a las áreas consignada en la escritura pública, certificado catastral y levantamiento topográfico.

5. Conclusión.

Se deben negar las pretensiones de la demanda, como quiera que, la parte actora no acreditó en debida forma el cumplimiento del presupuesto de procedibilidad relacionado con la plena identificación del inmueble, conclusión que arrojó el informe pericial rendido por el auxiliar de la justicia Manuel Ignacio Nieto Uñate.

6. Subargumentos:

Ahora bien, dirigida la mirada a la naturaleza de la pretensión, esto es, la declaratoria de prescripción adquisitiva, claro es que la misma se encuentra amparada o está respaldada legalmente.

Por un lado, prudente es memorar lo consagrado en el artículo 2512 del C. Civil, que consagra que ***“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”***.

Con apego al tenor literal de ese precepto, se entiende que son dos las clases de prescripción que consagra el legislador: la adquisitiva y la extintiva, siendo la primera la que interesa al presente asunto pues efectivamente se demanda la declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva.

Y frente a ella el artículo 2518 de la misma codificación consagra que se puede ganar por este fenómeno *“...el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales”*.

Por su parte, el artículo 673 del mismo Código Civil prevé que la prescripción constituye uno de los modos de adquirir el dominio, siempre que se presenten

las exigencias que le son inherentes y que en concreto se resumen a las siguientes: Que se trate de bienes que se encuentren en el comercio humano, incluidos los inmuebles y que sobre el bien en que recae la acción prescriptiva se haya ejercido posesión durante un término igual o superior al establecido por la ley.

Ahora bien, el artículo 762 la conceptúa como la tenencia, pero no una mera tenencia que podría predicarse del inquilino, administrador, secuestre o cualquiera de los demás que cita el artículo 775 del C. Civil, sino una tenencia con ánimo de señor y dueño, materializada sobre una cosa determinada. Esa posesión se entiende materializada con el ejercicio de actos positivos de aquellos a que da derecho el dominio o que permiten evidenciar que actúa como tal y siempre que aparezcan demostrados los dos requisitos que la conforman y que según la literatura jurídica se refieren al *corpus* y el *animus*.

El *corpus* es el cuerpo de la posesión, es el llamado elemento material y corresponde básicamente a aquellos actos que dan a entender la aprehensión de la cosa para sí y que hace suponer con cierto grado de credibilidad que son propios de quien ostenta la condición de amo y señor del bien del que se pretende la usucapión.

El *animus*, por su parte, es el elemento interno o intelectual que corresponde a esa intención o deseo de quien ejecuta esos actos, hasta el punto de considerarse señor y dueño del bien cuya propiedad se pretende.

Siguiendo este mismo cauce, en cuanto a los predios agrarios como es el caso que nos ocupa, desde la expedición de la Ley 200 de 1936, modificada por la Ley 4º del 1973, el legislador previó importantes variantes en cuanto a la posesión, puesto que la misma debe consistir en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica.

Así mismo, dicha legislación enfatizó que el cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella.

En tal sentido, se puede decir que la posesión en materia agraria no es una simple posesión, sino una cualificada, por lo que no basta para la materialización de la prescripción adquisitiva que se estudia, la realización de meros actos de señor y dueño, que claro está, no se excluyen, sino que es indispensable la verificación de actos indicativos de explotación económica, como los que, a título de ejemplo, menciona la norma, o de cualesquiera otros que tengan esa connotación.

Por último, en torno al lapso de posesión, el artículo 2532 del Código Civil lo estableció en 20 años para la prescripción extraordinaria; sin embargo, ese lapso fue reducido a tan solo 10 años con la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, siempre y cuando la posesión se compute a partir de la entrada en vigencia de esa disposición.

Con apego a este soporte normativo, la doctrina y jurisprudencia han establecido tres requisitos que deben coexistir para el éxito de la pretensión usucapiante. Ellos son: i) que se trate de un bien de naturaleza prescriptible; ii) Que la cosa objeto de la declaratoria de prescripción adquisitiva sea perfectamente identificable y exista correspondencia con la que se señala en la demanda; y, iii) Posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida de la cosa durante el término establecido por la ley. **Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201), Octubre 9 del 2017.**

De donde resta entonces establecer si para el presente asunto y con los medios probatorios allegados al proceso, la parte actora cumplió con todas y cada una de estas exigencias y para ello se procederá en los siguientes términos:

En lo que respecta a la prescriptibilidad del predio, el Despacho advierte que se allegó certificado especial para el proceso de pertenencia y certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 166-50272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de La Mesa, que corresponden al predio denominado Santa Inés, ubicado en el municipio de El Colegio - Cundinamarca.

De sus contenidos, obra constancia en la anotación 2 del inmueble 166-50272, que los demandados son propietarios del inmueble objeto del proceso, por adjudicación en la sucesión de Manuel Flórez Candil e Inés Muñoz de Flórez, en favor de **Nancy Flórez Forero, Leonardo Flórez Forero, Gloria Flórez Forero y Omar Flórez Forero.**

Pero además de demostrarse que la titularidad inscrita de derechos reales está en cabeza de los demandados, no obra ninguna otra anotación que predique derecho alguno a ninguna entidad de derecho público para concluir que el bien o parte de él sea imprescriptible; contrario a ello, se encuentra en el comercio humano y por ende resulta susceptible de ser adquirido por la acción prescriptiva adquisitiva.

Frente al requisito alusivo a la posesión del demandante sobre el terreno anteriormente determinado, se encuentra que en la misma diligencia de inspección judicial se evacuó la declaración de los testimonios, declarando **Daniel Ibáñez** como testigo inicialmente solicitado en el escrito de demanda y

testimonios decretados de oficio **Arístides Fandiño Pérez** y **Alirio Arturo Reyes Delgado**, de donde se pudo establecer lo siguiente:

El testigo **Daniel Ibáñez** conoce al demandante por ser vecino y haberle ayudado en la cosecha de frutas o en la limpieza del predio, le consta que el terreno lo cultiva el demandante y es el único que lo hace, razón por la cual lo conoce como propietario, pues ha trabajado el predio en los últimos 18 años que lleva conociéndolo en el inmueble. No sabe de personas que aleguen mejor derecho sobre el mismo y dice conocer sobre el pago de impuestos por parte del actor.

El testigo **Alirio Arturo Reyes Delgado** manifestó conocer al demandante por ser el que siempre ha estado ahí, aproximadamente hace unos quince años, ejerce dominio sobre ese predio, paga los impuestos y lo cultiva y trabaja en él. No conoce de otras personas que consideren ser dueñas del inmueble porque siempre ha visto a la misma persona, siempre ha visto al demandante y lo ha acompañado muchas veces a pagar el impuesto de ese predio.

Alude a que el demandante en ese predio cultiva café, mandarina y una mata de mango que hay y reitera que lo conoce hace más de 45 años. Señala al demandante como dueño Porque siempre ha estado ahí, no se ha visto ninguna otra persona que ejerza dominio sobre eso o esté presente en ese predio, siempre es él, el que trabaja ahí, quien lo disfruta.

El testigo **Arístides Fandiño Pérez** conoce al demandante desde hace más o menos 60 años y conoció al señor Manuel, el padre de don Fidelino y siempre ha conocido que ese lote ha sido de ellos y lo ha manejado Fidelino hace un poco de años. Manifiesta que el demandante cultiva mandarina, naranjos, algunas matas de plátano, algunas otras matas de café. Afirma que hasta el momento siempre ha sabido que es Fidelino quien maneja el predio y quien ha pagado los impuestos, de los mismos producidos del predio es que paga los impuestos.

Los testigos de manera unánime manifestaron no tener conocimiento acerca de demandas, requerimientos de personas, reclamando un mejor derecho de la finca objeto del proceso, considerando al señor Fidelino como el único dueño del predio.

En la misma sincronía, aludieron los testigos que el demandante ha ejercido actos de señorío al indicar que éste se ha encargado del mantenimiento de la finca, y ha ejercido actos de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

De todo lo advertido por el colectivo testimonial, existe correspondencia absoluta en que el ejercicio de actos positivos por parte de la actora sobre el

terreno objeto de usucapión, se ha mantenido por un tiempo igual o superior a los 10 años, pues, a decir verdad, los testigos fueron certeros al afirmar que el demandante ostentaba dicha posesión desde hace más de 15 años.

En ese orden de ideas, puede concluirse que en el entender del conglomerado testimonial, la parte demandante ostenta actos de señorío derivado de hechos positivos de los que dan derecho al dominio, tal como lo consagra el artículo 981 de la codificación civil, pues han sido ejecutados de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante un tiempo superior a los 10 años y sin que mediara consentimiento alguno de quien funge como titular de derechos reales susceptibles de registro, ni de ninguna otra persona que durante ese término haya alegado igual o mejor derecho sobre el bien cuya prescripción adquisitiva se reclama.

En torno a esta prueba testimonial, el juzgado les otorga total credibilidad a los declarantes, pues se trata de personas vecinas del Municipio de El Colegio, donde se ubica el terreno a usucapir, quienes dan cuenta de sus dichos por circunstancias que aquellos percibieron por sus sentidos, aunado a que guardan absoluta correspondencia en la forma como la parte demandante ha usufructuado dicho predio, la época en que tuvo lugar ese acontecimiento y los actos posesorios ejercidos por éste.

Por último, frente al requisito de identidad del bien materia de usucapión, el Juzgado encuentra que no se ha acreditado en debida forma, ya que, luego del análisis de la totalidad del material probatorio recaudado, pudo constatar con ayuda del informe pericial, que el predio denominado “*Santa Inés*”, ubicado en la vereda de la Lucerna, jurisdicción del municipio de El Colegio, el cual fue objeto de examen en la diligencia de inspección judicial el 30 de septiembre de 2019 y que tuvo el acompañamiento de un auxiliar de la justicia, presenta diferencias sustanciales en relación con su área.

Dicha situación se alertó al momento de comparar las medidas del predio consignadas en el certificado de tradición, el certificado catastral y el respectivo levantamiento topográfico, documentos en los cuales se encuentran registradas 3 medidas distintas y con contrastes considerables, los cuales no permiten tener consonancia entre los documentos que certifican su existencia y la inspección realizada por el Despacho.

Sin necesidad de citar conceptos técnicos topográficos, basta con remitirse a las conclusiones presentadas por el perito Manuel Ignacio Nieto Uñate, las cuales se observan a folio 125 del expediente físico y que textualmente se cita:

“El predio SANTA INÉS pretendido en la presente demanda, si corresponde al inspeccionado el día de la diligencia, pero como

manifesté en el interrogatorio de la misma fecha y como se demuestra en el cuadro anterior existen 3 medidas diferentes, la escritura y certificado de libertad 6.400 M2. según catastro 7.000 M2. y en la medición topográfica reciente 3.671M2. por lo que considero, se debe solicitar la corrección de área ante el IGAC para continuar con el trámite correspondiente". (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

Con todo lo anterior, es pertinente indicar que en efecto, adolece el asunto del requisito de identidad del predio pretendido, factor determinante para la procedencia de la acción de pertenencia iniciada por la parte demandante. Ahora bien, cabe resaltar que, al observar el escrito de demanda, no se hace alusión a las medidas exactas del predio objeto del proceso, situación que impide al Despacho aproximar el metraje real del predio en paralelo con lo referido en el informe pericial, dejando como único soporte el material probatorio recaudado.

En conclusión, de las pruebas obrantes en el proceso se puede extractar que, no se cumple con los requerimientos establecidos para determinar el éxito de la pretensión del usucapiente, por lo que, a pesar de haber acreditado el tiempo de posesión y el ánimo de señor y dueño sobre el predio, no es posible acceder a la pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio.

Por todo lo dicho, el **Juzgado Civil del Circuito de La Mesa - Cundinamarca**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

Resuelve:

Primero: Negar las pretensiones de la demanda incoada por **Fidelino Flórez Muñoz**, en contra de los demandados **Nancy Flórez Forero, Leonardo Flórez Forero, Gloria Flórez Forero y Omar Flórez Forero**, conforme a lo anteriormente expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Decretar la cancelación de la medida de inscripción de demanda ordenada en el trámite. Ofíciase.

Tercero: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE

**ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA**

Firmado Por:

**Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca**

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

Código de verificación:

**f369d45b24fcea556792106802e745dfbb9a9009790e4068d32e2d0b26b3b
7b**

Documento generado en 29/03/2022 03:29:22 PM

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