Referencia	Proceso Civil (Pertenencia del 50% de predio rural).
Radicación	258674089001-**2022-00046-00**.
Demandantes	Miryam Ruth Castillo Delgado Wilson Maicol Enciso Castillo Yonatan Enciso Castillo.
Demandados	Herederos de José González e indeterminados.
Asunto	Sentencia de única instancia.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VIANÍ

Vianí, Cundinamarca, marzo veintidós (22) dos mil veinticuatro (2024).

ASUNTO A DECIDIR

Agotadas las formalidades propias del Proceso de Pertenencia de mínima cuantía, procede este Despacho judicial a emitir la sentencia de única instancia que en derecho corresponde dentro del presente Proceso que mediante apoderado judicial promovieron *Myriam Ruth Castillo Delgado* [C.C. N° 21.094.560], quien en adelante se denominará como M.R.C.D.; *Wilson Maicol Enciso Castillo* (C.C. N° 1.076.220.336), quien en adelante se denominará como W.M.E.C.; y *Yonatan Enciso Castillo* [C.C. N° 80.161.200], quien en adelante se denominará como Y.E.C.; demanda formulada en contra de *José González* y personas indeterminadas.

Pretenden los demandantes invocando la figura de la Prescripción Extraordinaria adquisitiva, haber adquirido la propiedad y dominio del restante cincuenta por ciento (50%) del predio rural identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. **156-12772** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, en donde figura como 1) "*Finca Chumbamuy*" y 2) "*Lote El Castillo*", ubicado en la Vereda Altagracia del Municipio de Vianí, C/marca., con Cédula Catastral N° 00-01-0007-0016-000 del I.G.A.C., teniendo ese 50% del predio un área de trece mil seiscientos noventa y siete punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (13.697,44 mts.^{2}), es decir 01 Ha. + 3.697,44 Mts.^{2}.

H E C H O S

De la lectura de la prueba documental allegada a este asunto puede afirmarse que el predio rural denominado "*Finca Chumbamuy*" y "*Lote*

226

El Castillo", ubicado en la Vereda Altagracia de esta localidad con Matrícula Inmobiliaria N° **156-12772** de la O.R.I.P.F. fue adquirido por el aquí demandado *José González* y Florentina del Carmen Romero de González, por compra hecha a Polonia Buitrago viuda de Pinzón a través de la Escritura Pública Nro. 62 de fecha 05-03-1946 de la Notaría de San Juan de Rioseco, siendo esa la Anotación Nro. 001 del referido folio.

Posteriormente mediante la E.P. Nro. 199 del 03-06-1976 de la Notaría de Anolaima la mencionada Florentina Romero viuda de González vendió su porcentaje del 50% a María Florentina González de Pulido, quien en la E.P. Nro. 114 del 10-08-1979 de la Notaría de San Juan de Rioseco vendió ese derecho de cuota a Jorge Castillo Serrano, padre de la aquí demandante M.R.C.D. y abuelo de los otros actores W.M.E.C. y Y.E.C.

Más adelante en esa misma Notaría se protocolizó la Sucesión del referido Jorge Castillo Serrano y Bertilda Delgado de Castillo por medio de la E.P. Nro. 256 del 09-12-1998, adjudicándose ese 50% del predio a usucapir a los aquí demandantes, así: (**i**) La señora M.R.C.D. en su condición de Heredera directa un derecho de cuota de 1/5 parte. (**ii**) Los entonces menores de edad W.M.E.C. y Y.E.C. la adjudicación se hizo con derechos de cuota de 2/5 partes para cada uno de ellos, como Cesionarios de los derechos y acciones que les correspondían a los otros hijos de los referidos difuntos [Jorge Ányelo Castillo Delgado, María Lourdes Castillo Delgado, Feliciana Castillo Delgado, y María Aideé Castillo Delgado], quienes transfirieron a título de venta esos derechos a través de la E.P. Nro. 217 del 28/09/1998 de la Notaría de San Juan de Rioseco.

Finalmente se hicieron ventas recíprocas entre madre e hijos a través de E.P. Nros. 127 del 11-08-2010 de la Notaría de San Juan de Rioseco y 1.671 del 11-08-2014 de la Notaría Segunda de Facatativá, negociaciones que no varían el historial del predio que nos ocupa.

Por lo anterior en el presente proceso se tramita la Pertenencia del restante 50% del bien inmueble con M.I. N° **156-12772** de la O.R.I.P.F., ya que los demandantes ya son propietarios inscritos de la mitad del predio desde la adjudicación que se les hizo en el Sucesorio de Jorge Castillo y su esposa Bertilda Delgado desde el mes de diciembre/98.

ACTUACIÓN PROCESAL

1. Luego de presentada la demanda por el Abogado José Julián Briceño Rodríguez y subsanada la misma por algunos defectos

determinados por este Despacho, fue admitida ordenando el trámite de rigor. En esa decisión se dispuso rituar esta actuación conforme a los Procesos Verbales del Código General del Proceso, especialmente lo normado en el Art. 375 de ese estatuto. En el expediente obran los documentos que acreditan el cumplimiento de las formalidades exigidas en dicha norma procedimental.

2. Luego de la tramitación de rigor al extremo demandado se le designó como Curadora Ad Litem a la Abogada Ximena Alexandra Aguillón Pachón, con quien se surtió la notificación del auto admisorio y se corrió traslado de la demanda, contestándola dicha profesional del Derecho sin que formulara medios exceptivos.

3. El día 12/07/2023 se llevó a cabo la Audiencia Inicial prevista en el Art. 372 del Código General del Proceso, en la cual los demandantes fueron oídos en Interrogatorio de parte y se evacuaron las otras actuaciones señaladas en esa norma. En esa misma fecha se realizó la diligencia de Inspección Judicial al predio materia de usucapión, como también la Audiencia de Instrucción de que trata el canon 373 de dicho estatuto, recepcionándose los testimonios solicitados en la demanda, y el apoderado judicial de la parte actora y la Curadora Ad Lítem presentaron sus alegaciones finales. Aquí se precisa que el análisis de las pruebas se realizará en la parte motiva de este fallo.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

I. Nulidades y presupuestos procesales.- Sea lo primero señalar que no se vislumbra la existencia de alguna causal de Nulidad que amerite invalidar parcial o totalmente lo actuado. En cuanto a la *competencia* o la facultad para resolver en concreto la litis, esta exigencia se cumple respecto a la *competencia funcional*, ya que acorde al Art. 17 del Código General del Proceso a los Jueces Municipales corresponde conocer en única instancia -entre otros asuntos- de los procesos contenciosos de mínima cuantía, los cuales según el Art. 25 del mismo estatuto son los que versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan del equivalente a 40 salarios mínimos legales mensuales, jornal que para el año 2022 [cuando se presentó la demanda] estaba fijado por el Gobierno Nacional en $1'000.000.oo, lo que significa que tal límite va en este caso hasta $40´000.000.oo, y el predio a usucapir tienen un avalúo catastral de $5'629.000.oo (fl. 16), siendo por tanto este asunto de mínima cuantía. Y respecto de la *competencia territorial*, acorde al ordinal 7° del Art. 28 de dicha Ley 1564/12, en los procesos de declaración de Pertenencia es competente de modo

228

privativo el Juez del lugar donde esté ubicado el respectivo bien, y en el presente caso el lote materia del proceso está localizado en la Vereda Altagracia de esta localidad.

De otra parte a este proceso se le ha dado el trámite que establece el referido estatuto instrumental, y a la parte demandada se le resguardó sus garantías procesales al designársele Curadora Ad Litem con quien se surtió el traslado de la demanda. Por tanto compete ahora examinar si los presupuestos axiológicos de la Pertenencia que se pretende (la legitimación en la causa tanto activa como pasiva) están cumplidos.

II. <u>Presupuestos de la acción</u>.- Sabido es que éstos aluden a que la acción instaurada tenga respaldo normativo sustancial, que los extremos procesales gocen de legitimación en la causa, y el legítimo interés del demandante para acudir ante la administración de justicia, determinando tales presupuestos la viabilidad del petítum que en el caso que nos ocupa están plenamente configurados.

Respecto a la *legitimación en la causa* es una condición de la acción, siendo en el demandante la cualidad de ser titular del derecho subjetivo que se invoca, en tanto que en el demandado es la capacidad de ser obligado a ejecutar la correlativa obligación. De ahí surge el interés para obrar, llamado *interés procesal*, como resultado lógico de la necesidad de obtener el cumplimiento de la obligación, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de cambiar una situación jurídica por otra.

Aplicando dichos parámetros al presente caso, es claro que los aquí demandantes M.R.C.D., W.M.E.C. y Y.E.C. están plenamente legitimados para solicitar la declaración de Pertenencia por operar en su favor la figura de la Prescripción Extraordinaria adquisitiva de dominio, respecto del restante cincuenta por ciento (50%) del predio rural "*Finca Chumbamuy*" y "*Lote El Castillo*", con Matrícula Inmobiliaria Nro. **156-12772** de la O.R.I.P.F., por haberlo poseído y ejercido actos de señores y de dueños desde el mes de diciembre del año 1998, es decir desde hace más de 25 años, continuando con la posesión que ya venía ejerciendo desde hacía 18 años el señor Jorge Castillo Serrano, teniendo esa franja de terreno una cabida de 13.697,44 metros cuadrados.

Y en cuanto al extremo demandado (Herederos de José González), que es la persona que aparece en la citada entidad registral como titular de derecho de dominio sobre ese 50% de dicho fundo, se tiene

que tuvieron en el trámite del presente proceso la oportunidad de intervenir para oponerse a las pretensiones de la parte actora, siendo representados por Curadora Ad Lítem. Se deduce entonces la relación e interés de las partes del proceso acreditándose así la legitimación en causa tanto activa como pasiva.

III. <u>De la Posesión</u>: Es definida en el Art. 762 del Código Civil como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, distinguiéndose como elementos esenciales el *corpus* entendido como la aprehensión material de la cosa; y el *ánimus* que es el elemento subjetivo consistente en la convicción del poseedor de ser el dueño y señor de la cosa poseída, y que se transmite a los demás mediante la ejecución de actos perceptibles por los sentidos.

La doctrina ha precisado que el poseedor es reputado dueño del bien, mientras otra persona no justifique serlo. Ahora, la prueba de la posesión del suelo no requiere de ninguna solemnidad, porque se demuestra con simples hechos positivos de los que solo da derecho el dominio (Art. 981 C.C.), tales como la construcción, cerramientos, levantamiento de mejoras, pastoreo y otros de igual significación ejecutados sin el consentimiento del que pueda disputarle esa posesión. Así mismo cabe recalcar que la posesión de los bienes raíces que origina la presunción de dominio aludida en la precitada norma sustantiva, constituye la posesión material que se prueba con los referidos hechos positivos, y por tanto, puede establecerse por los medios de prueba establecidos en el Código General del Proceso

En consecuencia y con sujeción al Art. 167 de dicho estatuto corresponde a la parte actora demostrar cabalmente que concurren en su favor en forma concomitante y a la fecha de presentación de la demanda, los requisitos para que se estructure la Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

IV. <u>De la Prescripción</u>: Respecto de esta figura procesal llamada también "*usucapión*", es un modo constitutivo de adquirir el dominio de las cosas corporales (Art. 2512 del Código Civil), razón por la cual se le denomina *Prescripción adquisitiva*, señalando el canon 2518 del mismo estatuto que se gana por Prescripción el dominio de los bienes corporales que están en el comercio y que se hayan poseído legalmente. Por su parte la norma 2527 establece que la Prescripción adquisitiva puede ser extraordinaria, exigiendo estos requisitos:

- Que sea alegada o solicitada por quien desea aprovecharse de ella ya que no puede ser declarada oficiosamente por el Juez.

230

- Que el bien pretendido sea susceptible de adquirirse por ese modo, por estar en el comercio y haberse poseído de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, libre de vicios, violencia o clandestinidad.
- Que se haya poseído el bien con ánimo de señor y dueño por un lapso mínimo de 10 años (Art. 1° de la Ley 791/02).
- Que el bien perseguido en usucapión no sea de uso público, de resguardo indígena, del patrimonio ecológico de la Nación o de propiedad de una entidad de derecho público. La jurisprudencia nacional ha señalado lo siguiente sobre el tema:

> "…. la usucapión es el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles…. El transcurso del tiempo, unas veces solo, en otras ocasiones acompañado de la posesión, logra el maravilloso resultado de sanear, de estabilizar las relaciones jurídicas sobre los bienes. La prescripción cumple así la más trascendental función social cerrando la historia de la propiedad, como si fuese una cuenta que en cada liquidación quedase limpia de errores y de vicios...". (H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de Julio 3/79).

De otra parte el Art. 2531 del Código Civil establece estas reglas para que opere la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio:

1° No es necesario poseer título sobre el bien a usucapir.
2° No obstante la falta de un título adquisitivo de dominio, se presume de derecho la buena fe del peticionario.
3° La existencia de un título de mera tenencia dará lugar a la Prescripción, siempre y cuando se pruebe que en los últimos 10 años no ha reconocido dominio de otro, y que ha poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por dicho lapso.

V. **De las pruebas allegadas al proceso**.- Seguidamente se relacionarán los medios de convicción legalmente aportados a este asunto y que son de interés para el presente pronunciamiento de fondo:

a) La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá expidió la certificación especial que exige el Art. 375 del C.G.P., respecto a que el predio denominado "Lote El Castillo" ubicado en la Vereda Vianicito (sic) del Municipio de Viani, Cundinamarca, posee la Matrícula Inmobiliaria N° **156-12772** de esa entidad, en la cual figuran como propietarios de derecho real de dominio *González José* [sin Nro.

935

de identificación], *Castillo Delgado Myriam* (sic) *Ruth*, *Enciso Castillo Jonathan* (sic) y *Enciso Castillo Maicol*.

b) Esa misma Oficina de Registro expidió copia del referido folio de Matrícula Inmobiliaria, en donde están contenidos los hechos anteriormente referenciados.

c) La Secretaría de Hacienda Municipal de Vianí expidió certificación de Paz y Salvo del predio "El Castillo", con Código Catastral Nro. 00-01-0007-0016-000 del I.G.A.C., el cual aparece inscrito como de propiedad de *José González* y *Myriam* (sic) *Ruth Castillo Delgado*, con área de dos hectáreas más tres mil metros cuadrados.

d) Al proceso se allegó el levantamiento topográfico realizado por técnico en Topografía, según el cual el área total del bien inmueble rural "Lote El Castillo" es de 27.394,88 metros cuadrados, y que el lote materia de usucapión tiene una cabida de trece mil seiscientos noventa y siete punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (13.697,44 mts.^{2}), es decir una hectárea más tres mil seiscientos noventa y siete punto cuarenta y cuatro metros cuadrados [01 Ha. + 3.697,44 Mts.^{2}]. Respecto a los linderos serán relacionados en la parte resolutiva de esta sentencia.

e) Ante la Notaría de San Juan de Rioseco rindieron declaración juramentada María Emilse López Bermúdez [C.C. N° 28.820.897], Plinio Espejo (C.C. N° 3.238.618) y José Humberto Torres Ávila [C.C. N° 192.181], quienes manifestaron: (**i**) Que conocen de trato, vista y comunicación a la demandante M.R.C.D. desde hace 40 años domiciliada en la Finca El Castillo de la Vereda Altagracia de esta localidad. (**ii**) Que la mencionada tiene posesión quieta, pacífica, sana, regular e ininterrumpida desde hace más de 38 años de ese predio rural, el cual colinda por un lado con lote de Guillermo Suárez, por otro costado con inmueble de Jorge Bermúdez y por el otro flanco con vía veredal. (**iii**) Que el predio en mención tiene como mejoras plantaciones de café, plátano, maíz y caña.

f) Fue aportada copia de la E.P. Nro. 62 de fecha 05-03-1946 de la Notaría de San Juan de Rioseco, mediante la cual el aquí demandado *José González* y Florentina del Carmen Romero de González compraron el predio "Chumbamuy" a Polonia Buitrago viuda de Pinzón.

g) Se allegó copia de la E.P. Nro. 114 del 10-08-1979 de la Notaría de San Juan de Rioseco, en la que el señor Jorge Castillo Serrano [padre de la demandante M.R.C.D. y abuelo de los otros actores W.M.E.C. y

232

Y.E.C.] compró el predio denominado "Chumbamuy" a Florentina González de Pulido. En ese documento dice que ese fundo se ubica en la Vereda Vianicito o Altagracia, siendo esta última la correcta acorde a la ubicación que pudo establecer el suscrito Juez de conocimiento.

h) Igualmente la parte actora incorporó al proceso copia de la E.P. Nro. 256 del 09-12-1998 de la misma Notaría, por medio de la cual se protocolizó la Sucesión de los esposos Jorge Castillo Serrano y Bertilda Delgado de Castillo, fallecidos el 07/09/1980. Conforme a lo plasmado en dicho instrumento se adjudicó el 50% del predio "Chumbamuy", con una cabida de dos hectáreas y tres mil metros cuadrados, a la aquí demandante M.R.C.D. en su condición de Heredera directa; en tanto que respecto de los entonces menores de edad W.M.E.C. y Y.E.C. la adjudicación se hizo como Cesionarios de los derechos y acciones que les correspondían a los otros hijos de los referidos difuntos [Jorge Ányelo Castillo Delgado, María Lourdes Castillo Delgado, Feliciana Castillo Delgado, y María Aideé Castillo Delgado], quienes transfirieron a título de venta esos derechos a través de la E.P. Nro. 217 del 28/09/1998 de la Notaría de San Juan de Rioseco. Los derechos de cuota de la adjudicación fueron: 1/5 parte para M.R.C.D., 2/5 partes para W.M.E.C., y otro 2/5 partes para Y.E.C.

i) El Subdirector de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras (A.N.T.), manifestó que pudo establecer que existen antecedentes registrales de un derecho real respecto del predio "Finca Chumbamuy" con M.I. N° 156-12772 de la O.R.I.P.F., lo que permite afirmar que *se trata de un inmueble de naturaleza jurídica privada*, no baldío, ya que no figura registrado en las bases de datos de esa entidad respecto al adelantamiento de Procesos Administrativos Agrarios.

j) La Gerencia de la Agencia Catastral de Cundinamarca [A.C.C.] indicó que no tenían ninguna manifestación que hacer respecto a las pretensiones de la demanda.

k) La Superintendencia de Notariado y Registro ratificó que el predio materia de usucapión proviene de propiedad privada y que los actuales titulares de derecho real son personas naturales.

l) El extremo demandante allegó certificaciones del Diario La República de circulación nacional y de la Emisora Comunitaria Sonora FM Stéreo de Vianí, respecto a la publicación del Edicto emplazatorio a la parte demandada.

ll) La parte actora también aportó fotografías de la valla colocada en el bien inmueble materia de usucapión, dando así cumplimiento al Art. 375 de la Ley 1564/12.

m) La Oficina de Registro de Facatativá envió la documentación en la que consta que bajo la Anotación Nro. 008 de la Matrícula Inmobiliaria N° **156-12772**, se inscribió con fecha 24-08-2022 y Radicación 2022-9771 la demanda de Pertenencia que originó este proceso, respecto del predio allí denominado como "Finca Chumbamuy" y Lote El Castillo".

n) La Secretaría de este Juzgado allegó al proceso las constancias de la inclusión que hizo de la parte demandada en el Registro Nacional de Emplazados que tiene el Consejo Superior de la Judicatura.

ñ) La Coordinadora del Fondo para la Reparación de Víctimas informó que el predio rural materia de este proceso no forma parte del inventario de los bienes rurales recibidos por esa entidad.

o) En desarrollo de la Audiencia Inicial prevista en el Art. 372 del C.G.P. realizada el 12/07/2023, fueron oídos en interrogatorio de parte los demandantes quienes de interés para este fallo expresaron:

- M.R.C.D. [C.C. N° 21.094.560]: (**i**) Que tiene 63 años de edad y hace 43 años vive en Vianí, que sus padres Jorge Castillo y Bertilda Delgado compraron la mitad de la finca "El Castillo" en el año 1979. (**ii**) Que el predio tenía una casa construida y le hicieron adecuaciones, y desde 1983 instaló el servicio de energía eléctrica. (**iii**) Que el inmueble colinda por un lado con finca de Héctor Morales, por otro costado con finca de Guillermo Suárez, por otro flanco con la quebrada Chumbamuy y por otro lado con finca de Jorge Bermúdez. (**iv**) Que ella paga impuesto predial y servicios públicos. (**v**) Que nadie les ha disputado propiedad sobre ese predio. (**vi**) Que cuando murieron sus padres hace 43 años, sus hermanos le dejaron lo que les correspondía a sus hijos en ese entonces menores de edad.

- W.M.E.C. [C.C. N° 1.076.220.336]: **a**) Que tiene 34 años y es hijo de la precitada demandante y de Wilson Enciso Serrano. **b**) Que el paga el servicio de energía eléctrica y su madre el impuesto predial, porque el agua la toman de la finca de Juan Galindo. **c**) Que nadie les ha disputado la propiedad sobe la finca "El Castillo".

- Y.E.C. [C.C. N° 80.161.200]: Que tiene 41 años de edad y desde que nació vivió en esa finca "El Castillo" y a los 18 años salió para

234

buscar empleo, reiterando que ninguna persona les ha reclamado propiedad sobre ese predio, y ellos han pagado impuestos y servicios públicos.

p) El suscrito operador judicial practicó diligencia de Inspección Judicial al predio rural materia de usucapión, con la presencia de la Curadora Ad Lítem del extremo demandado. Fue así como se estableció la existencia de ese bien inmueble en la Vereda Altagracia (no Vereda Vianicito como erradamente figura en la O.R.I.P.F.) de esta localidad, la naturaleza del predio, ubicada en terreno de ladera, en buen estado de conservación y mantenimiento. Así mismo se determinó su explotación económica (cultivos de huerto, café, plátano yuca, arracacha, balúes, guatila y pastos.)

En cuanto a construcciones hay una casa de habitación de una planta, construida en concreto y bloque de ladrillo pañetado, con puertas metálicas, techo de zinc, con vigas de madera, el piso es en concreto y baldosa, con dos habitaciones y una sala, patio encementado. De por medio hay otra construcción de las mismas características que tiene un comedor y una cocina. Aparte hay un baño. Respecto a servicios públicos tiene el predio energía eléctrica, alcantarillado a través de pozo séptico y acueducto veredal. Se aprecia que fue fijada la valla de que trata el Art. 375 del C.G.P. de la cual se toma fotografía, así como de lo observado. Habiéndose determinado el área y los linderos quedó debidamente individualizado e identificado el predio para los fines previstos en el Art. 375 de la Ley 1564/12.

q) Finalmente se tiene que en desarrollo de la Audiencia de Instrucción de que trata el canon 373 del C.G.P. rindieron testimonio las siguientes personas: **1**°) El señor Plinio Espejo (C.C. N° 3.238.618), dijo tener 59 años de edad, reside en la Vereda Altagracia razón por la cual conoce a los demandantes por ser vecinos, y conoció a los padres de la señora M.R.C.D. Señaló que nadie ha disputado la propiedad de la familia Enciso Castillo sobre esa finca "El Castillo". **2**°) El señor José Humberto Torres Ávila [C.C. N° 192.181], tiene 54 años de edad, ocupación conductor, conoce a los demandantes hace más de 30 años porque tuvo una finca en la Vereda Altagracia, y siempre los ha visto residiendo en ese predio.

VI. <u>Análisis de las pruebas recaudadas</u>: Con fundamento en las anteriores directrices, y bajo los parámetros consagrados en los Arts. 164, 167 y 176 del Código General del Proceso, en concordancia con los cánones 83 y 228 de la Constitución Nacional, procede el Despacho a analizar el acervo probatorio legalmente incorporado al

235

plenario. Sea lo primero señalar que los demandantes M.R.C.D., W.M.E.C. y Y.E.C. han invocado como *causa petendi* para pedir la declaratoria de Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el predio rural *"Finca Chumbamuy"* y *"Lote El Castillo"*, ubicado en la Vereda Altagracia de esta localidad, que lo han poseído de manera pública, quieta, pacífica, libre de vicios, violencia o clandestinidad, de forma continua e ininterrumpida desde el mes de diciembre de 1998, es decir desde hace más de 25 años, continuando con la posesión que ya venía ejerciendo desde hacía 18 años el señor Jorge Castillo Serrano, ejerciendo los demandantes actos de señorío y propiedad tales como adecuaciones a la vivienda allí existente, mantenimiento y cuidado del predio, explotación económica, así como pago de impuestos municipales y servicios públicos.

Con las pruebas documentales aportadas al proceso la parte actora pudo demostrar al suscrito operador judicial que el predio a usucapir está en el comercio, esto es, no es un bien baldío, no es de uso público, no es de propiedad de una entidad oficial, como tampoco está ubicado en zona de alto riesgo o en zona de desplazamiento.

Así mismo se ha acreditado que quienes piden la declaratoria de Prescripción Adquisitiva, son las personas que han hecho uso del predio materia de este proceso, que lo han explotado económicamente, que esa posesión ha sido pública, pacífica, notoria, continua e ininterrumpida, libre de vicios, violencia o clandestinidad; por lo que puede afirmarse que los aquí demandantes han poseído el precitado inmueble con ánimo de señores y de dueños por mucho más de los 10 años que exige el Art. 1° de la Ley 791/02, sin que en ese lapso haya reconocido dominio de otra persona natural o jurídica.

Además en el trámite de emplazamiento a los demandados determinados e indeterminados, que incluyó la colocación en el predio de valla anunciando la existencia de este proceso, ninguna persona acudió al Juzgado a manifestar tener interés en hacerse parte de este proceso Civil de Pertenencia, ni se opusieron a las pretensiones de la parte actora.

Otro aspecto a tener en cuenta es que las entidades del Estado que deben intervenir en esta clase de procesos, como la Agencia Nacional de Tierras (que reemplazó al antiguo Incoder) la cual debe señalar que un bien es baldío, así como el Fondo para Reparación de Víctimas de la Presidencia de la República, al responder los requerimientos

936

hechos por este Despacho no manifestaron ninguna oposición o hicieron alguna glosa a las pretensiones de los demandantes.

De otra parte con sujeción al Art. 2° de la Ley 4ª/73, se presume que no son baldíos sino de *propiedad privada* los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios del dueño, siendo una presunción legal que admite prueba en contrario, acorde al Art. 166 de la Ley 1564/12.

Por ello corresponde a los Jueces de conocimiento de esta clase de procesos, adelantar toda la actividad probatoria encaminada a ubicar a los eventuales propietarios del bien cuya usucapión se pretende, y determinar la naturaleza jurídica del mismo, es decir, esclarecer las circunstancias de la posesión alegada por el demandante y del bien materia de la declaración de Pertenencia.

Entonces la exigencia de la ley va a encaminada a constatar dentro del respectivo proceso, que en efecto se está prescribiendo un predio privado, y a descartar que se trate de un terreno baldío. Es decir, que en caso de que no exista un propietario inscrito, ni cadena traslaticia del derecho de dominio, que den fe de propiedad privada, y que la sentencia se dirija además contra personas indeterminadas, ello es prueba sumaria que puede indicar al Juez la existencia de un baldío, y es deber del funcionario por medio de sus poderes y facultades procesales constatar que no se trata de un bien imprescriptible.

Aplicando las anteriores directrices al presente caso, es claro que el predio materia de usucapión no es un bien baldío, ya que en primer lugar es privado, de propiedad particular puesto que en la Oficina de Registro de Facatativá aparecen titulares inscritos de derecho real; siendo los demandantes dueños ya del 50% del predio materia de usucapión, y solamente desean consolidar el dominio pleno del 100% de la finca ya individualizada en este proceso; y en segundo término ese fundo ha sido objeto de una adecuada y probada explotación económica. Además los actores han tenido personalmente la tenencia, uso, disfrute y posesión directa de ese bien inmueble desde hace más de 25 años, no reconociendo otros dueños, y ejerciendo los actos de señorío antes relacionados.

Finalmente debe señalar el suscrito operador judicial que en este concreto caso se adelantaron por parte del Juzgado todas las pesquisas, que se practicaron todas las pruebas encaminadas a

237

determinar que las pretensiones de la parte demandante estaban ceñidas a derecho, y se les dio la oportunidad a los interesados en intervenir en el trámite procesal de hacerlo sin que nadie acudiera a oponerse.

VII. <u>Conclusión</u>: Esta decisión de fondo se profiere con fundamento en las pruebas oportunamente allegadas al proceso (Art. 164 del C.G.P.), acatando además el Principio de Congruencia que consagra el canon 281 de ese mismo estatuto, según el cual la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones de la demanda.

Por tanto al haberse demostrado cabalmente por la parte actora que el predio rural a usucapir es legalmente prescriptible ya que está en el comercio; que sobre él los demandantes M.R.C.D., W.M.E.C. y Y.E.C. han ejercido con ánimo de señores y de dueños la posesión quieta, pública, pacífica, continua e ininterrumpida, libre de vicios, violencia o clandestinidad por más de 10 años; que dicha posesión se ha ejercido sin reconocer dominio de otro, presumiéndose de derecho la buena fe del peticionario, aunado al hecho de que se cumplen cabalmente las exigencias de ley, se accederá a las pretensiones de la demanda declarando la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio en favor de la parte actora, respecto del bien inmueble que ha sido debidamente identificado, individualizado y alinderado.

Consecuencialmente se ordenará la cancelación de la inscripción de la demanda que originó este asunto en la Matrícula Inmobiliaria **156-12772** de la O.R.I.P.F. Igualmente se dispondrá la inscripción de esta sentencia en el citado folio.

También se pedirá a la Oficina de Registro de Facatativá que sea corregida la citada Matrícula Inmobiliaria respecto a que <u>el predio allí inscrito está ubicado en la Vereda Altagracia de Viani</u> y no en la Vereda Vianicito como erradamente aparece allí. Debe precisarse que <u>las decisiones que se adoptarán en este fallo no son apelables</u>, en razón a que se trata de un asunto de única instancia por ser el proceso de mínima cuantía.

En mérito de lo expuesto el suscrito Juez Promiscuo Municipal de Viani, Departamento de Cundinamarca, actuando como Juez Civil de única instancia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

<u>R E S U E L V E</u>:

<u>Primero</u>.- *Declarar* que por haberlo adquirido por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio, pertenece a los demandantes

Myriam Ruth Castillo Delgado (C.C. N° 21.094.560), *Wilson Maicol Enciso Castillo* [C.C. N° 1.076.220.336] y *Yonatan Enciso Castillo* (C.C. N° 80.161.200), el restante cincuenta por ciento (50%) del predio rural identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. **156-12772** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, en donde figura como *"Finca Chumbamuy"* y *"Lote El Castillo"*, ubicado en la Vereda Altagracia, Municipio de Viani, C/marca., teniendo ese predio Cédula Catastral N° 00-01-0007-0016-000 del I.G.A.C., con un área dicho porcentaje de terreno de trece mil seiscientos noventa y siete punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (13.697,44 mts.^{2}), es decir 01 Ha. + 3.697,44 Mts.^{2}, siendo demandados los *herederos de José González* y personas indeterminadas.

Segundo.- *Precisar* que los linderos del referido predio tomados de la referida Matrícula Inmobiliaria son los siguientes:

> "Desde el paso público de la quebrada de Chumbamuy, siguiendo por el camino antiguo que conducía a San Juan de Rioseco a dar al Alto de Chumbamuy, lindando con tierras de herederos de Lorenzo Amórtegui y propiedades que fueron del señor Ismael Sierra; se sigue por la cabecera, por todo el camino que sale de la casa de Adolfo Gutiérrez y va a encontrar el camino real; de aquí por toda una cerca de alambre a dar a un zanjón lindado con tierras de herederos de Lorenzo Amórtegui; se cruza la zanja y se sigue dar a unos guamos que se encuentran en la misma zanja, se sigue en línea recta a dar a un mojón de piedra marcado con la letra A, lindando con tierras de Adolfo Gutiérrez; se sigue por toda una cuchilla abajo a dar a la quebrada denominada Chumbamuy, de aquí se sigue toda esta quebrada a dar al primer lindero y encierra."

Y en cuanto a los *linderos especiales* de referencia oficial y proyección cartográfica son estos:

CUADRO DE ÁREA	
LOTE EL CASTILLO	
HECTAREAS	01.3697,44
METROS CUADRADOS	13.697,44

CUADRO DE LONGITUDES	
LOTE EL CASTILLO	
PUNTOS	DISTANCIA EN METROS
01 AL 17	105.921
17 AL 26	115.953
26 AL 40	79.813
40 AL 45	53.165
45 AL 59	111.72
59 AL 69	49.271
69 AL 79	56.286
79 AL 01	146.404

CUADRO DE COORDENADAS CTM -12				
LOTE EL CASTILLO				
ID	**NORTE**	**ESTE**	**COTA**	**DESCRIPCIÓN**
1	2096730.439	4825057.996	1681.192	Lindero Jorge Bermúdez
17	2096704.434	4825156.890	1634.242	Lindero Guillermo Suarez
26	2096658.647	4825252.639	1604.871	Lindero Camino Real
40	2096596.293	4825219.229	1630.903	Lindero Camino Real
45	2096566.283	4825180.281	1649.426	Lindero Camino Real
59	2096580.621	4825075.858	1674.919	Lindero Camino Real
69	2096556.305	4825037.750	1689.391	Lindero Camino Real
79	2096600.348	4825010.927	1688.384	Lindero Héctor Morales

Tercero.- *Cancelar* la inscripción de la demanda que originó este proceso en la referida Matrícula Inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá. Líbrese el Oficio de rigor.

Cuarto.- *Ordenar* la inscripción de esta sentencia y sus documentos anexos en dicho folio para lo cual se expedirán las copias auténticas de rigor con destino a esa entidad, a cargo de la parte actora, precisando que con esta sentencia queda consolidada la propiedad del 100% del referido bien inmueble en cabeza de los demandantes.

Quinto.- *Solicitar* a dicha Oficina Registral que sea corregida la Matrícula Inmobiliaria Nro. **156-12772** respecto a que el predio "*Lote El Castillo, Finca Chumbamuy*" está ubicado es en la Vereda Altagracia del Municipio de Vianí (C/marca.) y no en la Vereda Vianicito como erradamente figura en ese documento.

Sexto.- *Precisar* que acorde a lo normado en el ordinal 10° del Art. 375 del Código General del Proceso, esta sentencia produce efectos *erga omnes*, por lo que una vez inscrita en la Oficina de Registro nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia.

Séptimo.- *Señalar* que por ser un asunto de mínima cuantía la presente sentencia no es susceptible de recurso de Apelación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez de conocimiento,

LUIS GUILLERMO OSPINA GARDEAZABAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUEZ
VIANI - CUNDINAMARCA
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL