



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Veinte de octubre de dos mil veintitrés

Radicado	05425 40 89 001 2016 00070 01
Proceso	VERBAL ESPECIAL TITULACIÓN DE POSESIÓN
Demandante	JORGE LEÓN DURANGO USUGA
Demandado	JESUS DAVID SUAREZ SERNA Y OTROS
Providencia	Sentencia 104
Temas	Titulación Posesión, explotación económica inmueble. Ley 1561 de 2012.
Decisión	Confirma

El Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrio, resuelve el recurso de apelación interpuesto por los demandados JESUS DAVID SUAREZ SERNA y SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO frente a la sentencia proferida el 19 de julio de 2023, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Maceo, en la que se declaró la pertenencia en favor del demandante JORGE LEÓN DURANGO USUGA del predio denominado La Esperanza, que hace parte de otro de mayor extensión llamado Piñones, identificado con matrícula inmobiliaria 019-1549.

I. ANTECEDENTES

1. JORGE LEÓN DURANGO USUGA promovió demanda de proceso verbal especial de titulación de inmueble rural de pequeña entidad económica¹ en contra de EVER ARGIRO RIOS MEJIA, SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO, JOHN FREDY SUAREZ SERNA, GUILLERMO ALONSO SUAREZ SERNA, HECTOR FABIO SUAREZ RODRIGUEZ, JAIME ALEJANDRO SUAREZ RODRIGUEZ, DIANA MARIA SUAREZ MUNERA, JESÚS DAVID SUAREZ SERNA, GLADIS CECILIA SUAREZ SERNA, LUZ ESTELA SUAREZ SERNA, MARIA MAGDALENA SUAREZ SERNA, WILLIAM DE JESÚS SUAREZ SERNA, JESUS ANGEL SUAREZ RODRIGUEZ y LAURA MARIA SUAREZ RODRIGUEZ, ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Maceo el 23 de septiembre de 2016. Pretende que se le otorgue título de propiedad de un predio rural que hace parte de otro de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 019-1549, por ejercer posesión pacífica, quieta e ininterrumpida por un tiempo superior a diez años, en consecuencia, se abra un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

Como sustento fáctico se dijo que JORGE LEÓN DURANGO USUGA adquirió los derechos sobre el predio pretendido por documento privado en el año 2005, agregando posesiones anteriores. Así mismo, señaló que el predio no

¹ Ley 1561 de 2012



supera una extensión de una UAF para el municipio de Maceo y no está en las circunstancias de exclusión del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012. Finalmente indicó que ejerce actos de señor y dueño.

Por auto del 12 de octubre de 2016, previo calificar demanda se ofició a las diferentes entidades conforme al artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, posteriormente se inadmitió la demanda por providencia del 16 de febrero de 2017, subsanada en debida forma y admitida por auto del 3 de marzo del mismo año², siendo la parte pasiva los titulares de derecho real de dominio inscritos. Se dispuso su emplazamiento y el traslado de demanda por el término de 20 días. Igualmente se ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir.

A pesar del emplazamiento ordenado, los demandados JESUS DAVID y GLADYS CECILIA SUAREZ SERNA, fueron notificados personalmente del auto admisorio de demanda el 5 de octubre de 2017³, contestando demanda a través de apoderado judicial. Igualmente, SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO, otorgó poder a abogado y contestó a demanda, por lo que se tuvo por notificada por conducta concluyente en providencia del 14 de noviembre de 2017⁴.

2. Contestación de la demanda.

El 31 de octubre de 2017⁵, JESUS DAVID SUAREZ SERNA, GLADYS CECILIA SUAREZ SERNA y SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO, presentaron sendas contestaciones de demanda en términos similares, donde se indicó que los propietarios inscritos del inmueble son quienes han ejercido la posesión con ánimo de señor y dueño, tras haberlo adquirido en la sucesión del causante JESÚS EMILIO SUAREZ BEDOYA por sentencia del 16 de enero de 1996 del Juzgado Promiscuo de Familia de Bello. Adicionalmente indicó que el inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 019-1549, tiene una cabida de 203 hectáreas y no se ha enajenado ninguna porción sobre el mismo. Se oponen a las pretensiones de la demanda y solicitó como pruebas el interrogatorio de parte a la demandante y solicitó de oficio requerir a la *Oficina de Restitución de Tierras* para informar si en la actualidad se adelanta proceso relacionado sobre el bien.

3. De otra parte, surtido el emplazamiento, por auto del 4 de febrero de 2020, se designó al abogado LUIS FERNANDO DÍAZ ATEHORTÚA como curador Ad-Litem de los demandados EVER ARGIRO RIOS MEJIA, JOHN FREDY SUAREZ SERNA, GUILLERMO ALONSO SUAREZ SERNA, HECTOR FABIO

² Pdf 015

³ Pdf 022

⁴ Pdf 025

⁵ Pdf 024



SUAREZ RODRIGUEZ, JAIME ALEJANDRO SUAREZ RODRIGUEZ, DIANA MARIA SUAREZ MUNERA, LUZ ESTELA SUAREZ SERNA, MARIA MAGDALENA SUAREZ SERNA, WILLIAM DE JESÚS SUAREZ SERNA, JESUS ANGEL SUAREZ RODRIGUEZ, LAURA MARIA SUAREZ RODRIGUEZ y demás PERSONAS INDETERMINADAS, este profesional respondió la demanda sin presentar oposición y como excepciones de mérito propuso la nominada genérica, en lo que resulte probado en el proceso⁶.

4. Integrado el contradictorio, el 28 de enero de 2021 se llevó a cabo inspección judicial⁷ sobre el inmueble con acompañamiento de perito, diligencia en la que se le reconoció personería al abogado JOAQUIN E. GUIASO para actuar en representación del demandado JAIME ALEJANDRO SUAREZ RODRIGUEZ al allegarse poder. Posteriormente, se convocó y se llevó a cabo, en varias sesiones, la práctica de pruebas y demás etapas previstas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, realizándose la última el 19 de julio de 2023⁸ en la que se dictó la sentencia apelada.

II. SENTENCIA

En sentencia del 19 de julio de 2023, el Juez Promiscuo Municipal de Maceo, resolvió: "*DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto del señor JORGE LEÓN DURANGO ÚSUGA ... por haberlo adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, predio rural denominado La Esperanza ubicado en la vereda Las Brisas del corregimiento La Floresta jurisdicción del Municipio de Maceo con una extensión o área de 25 hectáreas 4.379 mts ... Se ubica el predio de mayor extensión denominado ... Piñones...*"⁹, así mismo, ordenó inscribir la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y la apertura de uno nuevo para el predio segregado.

III. LA APELACIÓN

Inconforme con la decisión, los demandados JESUS DAVID SUAREZ SERNA y SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO apelaron la sentencia en pro de su revocatoria. Los reparos fueron planteados en la audiencia del fallo, quedando registrados en el vídeo.

Para sustentar los reparos contra la decisión expresó el abogado que: "*...a pesar de la amplia explicación que usted rindió de las medidas del predio, apelo en que ese predio no estaba plenamente determinado porque tenía tres medidas el que, el que se compró, la extensión que se dio en el poder al señor apoderado, y la otra medida es la que el presentó con la demanda, obviamente acogándose*

⁶ Pdf 036

⁷ Pdf 041

⁸ Pdf 078

⁹ Archivo 081



a lo que dicen la ley que es de 25 hectáreas para el Municipio de Maceo. Otro de los reparos de la sentencia es que se dice que el dominio de los predios a titular está en manos ... del demandante cuando la verdad ese dominio del predio Piñones con matrícula Inmobiliaria 019-1549 actualmente lo ostentan el señor Jesús David Suarez y la señora Adriana Monsalve. Mi inconformidad también es se basa también para que sea considerado por el superior que a pesar de haberlo solicitado como pruebas en la contestación de la demanda el juzgado nunca decretó el interrogatorio de parte, de parte nuestra no de parte del Juzgado, si no de parte nuestra. Tampoco aparece prueba ante el proceso que a los correos de los dos demandados ni de este apoderado, se hayan enviado notificaciones de las diligencias decretadas por el Juzgado cuando la ley 806 del 2012 también dice que todos los actos que se hagan en los juzgados deben de mandarse habitualmente a los correos de los apoderados y mis correos, los correos del apoderado, estaban allá en el Juzgado desde el momento que se contestó la demanda. Y soy reiterativo en decir que la inspección realizada por fuera de la inspección que se realizó, que fue en dos partes, que se realizó por parte del Juzgado, fue por fuera de términos lo que genera nulidad de todo lo actuado en este proceso, puesto que el Juzgado la decretó, decretó la realización de inspección judicial el 14 de diciembre de 2020, debía realizarse dentro de los dos días hábiles siguientes pero esta se realizó el 28 de enero ... 2021, para el cómputo de los términos hay que tener en cuenta que el 18 de diciembre empezaba la vacancia judicial hasta el 8 de enero de 2021 inclusive, la susodicha inspección judicial debería decretarse dentro de los dos diez siguientes al cumplimiento de los requisitos para la admisión de la demanda y esta se realizó extemporáneamente el 28 de enero de 2021, contradiciendo lo dispuesto en el artículo 15 inciso primero de la ley 1561 de 2012, en su momento se le dio aviso al juzgado de la fuerza mayor que significó la no comparecencia de nosotros a la inspección judicial porque el vehículo se nos varó y se avisó de ello al juzgado oportunamente, si nosotros nos fuimos para esa inspección judicial no habían motivos para el cual se adujera en determinado momento que nos que, convenientemente nos habíamos varado eso es totalmente irresponsable afirmar eso por parte de quien están interviniendo en esta demanda..."¹⁰

IV. RÉPLICA DE LOS NO RECURRENTES

En la audiencia donde fue proferido el fallo, al correrle traslado a los no recurrentes de la alzada de los demandados, el demandante solicitó que se declare desierto el recurso de apelación por no atacarse en su integridad los argumentos de la sentencia. El curador Ad-Litem limitó no realizó ninguna manifestación como no recurrente.

¹⁰ Archivo 081, minutos 1:15:57 a 1:20:30



V. CONSIDERACIONES

1. Sustentación recurso de apelación

El 14 de agosto de 2023, se recibió el expediente para surtir el recurso de apelación contra la sentencia del 19 de julio del Juzgado Promiscuo Municipal de Maceo. Por auto del 4 de septiembre de 2023, notificado por estados del día siguiente¹¹, se admitió la alzada y se concedió el término de cinco (5) días al apelante para sustentarlo, plazo que discurrió hasta el 12 del mismo mes y año sin pronunciamiento alguno del recurrente.

De lo anteriormente descrito surge que el recurso de apelación no fue sustentado oportunamente ante esta instancia, sin embargo, ello no es razón suficiente para declararlo desierto, porque conforme a las reglas del numeral 3 del artículo 322 del Código General del Proceso, al momento de interponerse la alzada ante el Juez de primera instancia se expusieron los reparos concretos contra la decisión y de ellos se desprenden los motivos de disenso, a los que está restringida la segunda instancia en la decisión¹² y por ello es procedente emitir decisión de fondo.

Sobre este asunto en particular el Tribunal Superior de Antioquia, en sentencia del 23 de agosto de 2023, expresó:

“Se advierte que la competencia de la Sala se encuentra restringida, de conformidad con lo preceptuado por los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, a los reparos concretos expresados oportunamente por la parte demandada, recurrente en apelación, siendo necesario precisar, en este caso, que a pesar de no haberse sustentado la alzada ante el Tribunal, en el término que para tal efecto fue concedido en vigencia de la Ley 2213 de 2022, tal omisión no da lugar a declarar desierto el recurso, habida cuenta que la censura expuesta ante el a-quo es suficiente para deducir el reproche y los argumentos o sustentación que lo soportan; orientación que viene siendo prohijada no solo por esta Sala sino por la Corte Suprema de Justicia, al decir que:

“... en vigencia del Decreto Legislativo 806 de 2020, si desde el umbral de la interposición de la alzada el recurrente expone de manera completa los reparos por los que está en desacuerdo con la providencia judicial, no hay motivo para que el superior exija la sustentación de la impugnación, de lo contrario, si los reproches realizados apenas son enunciativos, desde luego,

¹¹ Como se puede constatar en el Micrositio del Juzgado <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-puerto-berrio/110>

¹² El artículo 328 del Código General del Proceso dispone: “El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”



*el juez deberá ordenar el agotamiento de esa formalidad, conforme lo previsto en la normatividad señalada*¹³¹⁴

En igual sentido, se pronunció la Corte Constitucional en sentencia T-310 de 2023, en la que consideró que una autoridad judicial había incurrido en exceso ritual por declarar desierta una apelación por no sustentarse en segunda instancia, cuando desde la primera instancia se había expuesto las razones que tienen el propósito de discutir los fundamentos de la sentencia de primera instancia.

De esta manera, se concluye que lo expuesto por los recurrentes ante el Juez Promiscuo Municipal de Maceo en primera instancia, al momento de interponer el recurso de apelación, es suficiente para deducir que en la alzada se expusieron los motivos por los que está en desacuerdo con la decisión. En consecuencia, se decidirá de fondo la segunda instancia en esta misma providencia.

2. Competencia del juez de segunda instancia

El artículo 328 del Código General del Proceso indica que *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”*. Para el caso bajo estudio, se tiene que los demandados plantearon reparos a la sentencia y de acuerdo a la norma en mención, se circunscribirá esta providencia a los argumentos expuestos por el recurrente, los cuales consisten, básicamente, en falencias en las notificaciones de las actuaciones procesales, falta de práctica del interrogatorio del demandante solicitado por la parte pasiva, la realización extemporánea de la inspección judicial, el dominio del inmueble cabeza de Jesús David Suarez y Adriana Monsalve, así como la indebida determinación del predio objeto de la Litis en cuanto a sus áreas.

3. Problema jurídico.

Acorde a las razones de inconformidad de la parte recurrente, inicialmente se establecerá si se configuró nulidad por la falta de práctica de la prueba de interrogatorio de parte solicitada por la parte pasiva ante las falencias en las notificaciones de las actuaciones procesales, posteriormente se determinará la temporalidad de la práctica de la inspección judicial y su validez. Luego se verificará si hay congruencia en la sentencia al determinar los titulares del dominio sobre el inmueble, para concluir sobre las áreas del predio declarado en prescripción adquisitiva de dominio de cara la Unidad

¹³ CSJ STC5499-2021, reiterada en CSJ STC8661-2021 y en STC9365-2022

¹⁴ Expediente 05579310300120180004101



Agrícola Familiar en el municipio de Maceo. En todo caso se dirá si alguna de estas alegaciones en caso de demostrarse tiene la virtualidad de revocar la sentencia de primera instancia.

4. Presupuestos procesales

No encuentra el despacho en el caso que se somete a su consideración, reparo respecto de los presupuestos procesales, porque tanto la parte actora como la demandada, tienen vocación para ser titulares de derechos y obligaciones, no muestran incapacidad que de tal posibilidad los sustraiga y la demanda fue formulada en cumplimiento de los requisitos de ley, por una acción reglada que así lo permite; además, el juez que conoció el asunto está investido de jurisdicción para resolver conflictos en nombre del Estado y tiene asignada la competencia para conocer procesos como el que se trata, al igual que la tiene el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrio para definir en segunda instancia en su condición de superior funcional del juez que profirió el fallo. Ha de destacarse adicionalmente que las partes fueron representadas por sendos profesionales del derecho que avalan su comparecencia al proceso.

5. El caso concreto

5.1. Nulidad por omitir la oportunidad para solicitar, decretar o practicar pruebas.

5.1.1 Se cuestiona en la alzada la pérdida de oportunidad para practicar una prueba solicitada, argumentando la falta de notificación de las actuaciones procesales del despacho. Al respecto, dijo el recurrente que *"...a pesar de haberlo solicitado como pruebas en la contestación de la demanda el juzgado nunca decretó el interrogatorio de parte, de parte nuestra, no de parte del Juzgado, si no de parte nuestra. Tampoco aparece prueba ante el proceso que a los correos de los dos demandados ni de este apoderado, se hayan enviado notificaciones de las diligencias decretadas por el Juzgado cuando la ley 806 del 2012 también dice que todos los actos que se hagan en los juzgados deben de mandarse habitualmente a los correos de los apoderados y mis correos, los correos del apoderado, estaban allá en el Juzgado desde el momento que se contestó la demanda..."*.

5.1.2. En las contestaciones de demanda¹⁵ de JESUS DAVID SUAREZ SERNA, GLADYS CECILIA SUAREZ SERNA y SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO, se solicitó como prueba el interrogatorio de parte del demandante JORGE LEÓN DURANGO USUGA, solicitud a la que se accedió en el auto del 24 de

¹⁵ Pdf 024



mayo de 2022¹⁶ para ser practicado en audiencia que se celebraría el 1 de junio del mismo año.

Esa providencia se notificó por estados el 25 de mayo de 2022, de acuerdo a las disposiciones del artículo 295 del Código General del Proceso: *“Las notificaciones de autos y sentencias que no deban hacerse de otra manera se cumplirán por medio de anotación en estados que elaborará el Secretario. La inserción en el estado se hará al día siguiente a la fecha de la providencia...”*. La norma también dispone en su parágrafo: *“Cuando se cuente con los recursos técnicos los estados se publicarán por mensaje de datos, caso en el cual no deberán imprimirse ni firmarse por el Secretario”*. A su vez el artículo 9 del Decreto 806 de 2020¹⁷, estableció *“Las notificaciones por estado se fijarán virtualmente, con inserción de la providencia, y no será necesario imprimirlos, ni firmarlos por el secretario, ni dejar constancia con firma al pie de la providencia respectiva (...) Los ejemplares de los estados y traslados virtuales se conservarán en línea para consulta permanente por cualquier interesado”*.

Con base en las normas transcritas, se concluye que el auto que decretó la prueba y fijó fecha de audiencia para su práctica, debe notificarse por estados, como en efecto ocurrió y no por correo electrónico como lo reclama el recurrente. En el caso concreto, al ser consultados el canal digital habilitado por la Rama Judicial, para notificación por estados de las providencias, como lo es la plataforma Justicia XXI Web –Tyba-, se observa que el Juzgado Promiscuo Municipal de Maceo, insertó el auto del 26 de mayo de 2022 en los estados 33¹⁸, siendo esa la manera legal de hacer la notificación, por lo tanto, las partes y sus apoderados fueron debidamente enteradas de dicha decisión.

Llegado el día y la hora de la audiencia, a las 8:34 a.m., el Juzgado le remitió al correo electrónico joaquinaquisao@hotmail.com¹⁹ link de conexión a la audiencia donde se practicaría el interrogatorio de parte solicitado por la parte pasiva sin que esta compareciera, no obstante, la diligencia no se realizó y fue reprogramada para el día 30 de junio de 2022 a las 13:30 horas, esta decisión fue notificada por estrados y sobre ello el artículo 294 del Código General del Proceso dispone que *“Las providencias que se dicten en el curso de las audiencias y diligencias quedan notificadas inmediatamente después de proferidas, aunque no hayan concurrido las partes”*.

Sumado a la notificación por estrados de la nueva fecha y hora de la audiencia, por auto del 1 de junio de 2023, notificado por estados 35 del 2 de junio de 2022, como se consultó en la plataforma Justicia XXI Web –Tyba,

¹⁶ Pdf 050

¹⁷ En vigencia cuando se profirió el auto del 26 de mayo de 2022

¹⁸ Verificada la plataforma Justicia XXI Web –Tyba- está debidamente publicada la providencia: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Justicia21/Administracion/Ciudadanos/frmConsultaProceso.aspx>

¹⁹ Informado por el abogado en las contestaciones de demanda.



se reiteró la nueva fecha y hora de audiencia para el 30 de junio de 2023 y se dijo:

Conforme con lo anterior, se cita a las partes, a sus apoderados o representantes a audiencia que tendrá lugar el **DIA 30 DE JUNIO DE 2022, a las 13:30 HORAS**, la cual, de ser posible, se iniciará en la sede laboral del Despacho, o de lo contrario, se llevará a cabo, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Decreto 806 de 2020, preferiblemente por la plataforma LIFESIZE, diligencia en la cual, se adelantaran todas las etapas procesales previstas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, concordado con el artículo 392 ibídem. Además de los interrogatorios de las partes y recepción de testigos, se decreta la siguiente prueba de oficio:

Por si fuera poco, en la fecha fijada, nuevamente el Juzgado le remitió a la dirección electrónica joaquinaquisao@hotmail.com²⁰ link de conexión a la audiencia donde se practicaría el interrogatorio de parte solicitado por la parte pasiva, sin embargo, el abogado no compareció y tampoco justificó su inasistencia dentro de los tres (3) días siguientes como lo dispone el artículo 372 del Código General del Proceso.

De esa manera se concluye que no haber realizado el interrogatorio de parte al demandante, por parte de los demandados-recurrentes, es atribuible exclusivamente a su propio descuido de no verificar la notificación por estados²¹, además de no presentarse a la audiencia representados por su abogado o justificar su inasistencia dentro de los tres días siguientes, motivo por la cual no se abre paso este motivo de disenso frente a la providencia recurrida, que incluso corresponde más a una solicitud de nulidad que a un reparo concreto frente a la sentencia.

5.2. Validez de la Inspección Judicial

5.2.1. Argumentó el recurrente: *"soy reiterativo en decir que la inspección realizada por fuera de la inspección que se realizó, que fue en dos partes, que se realizó por parte del Juzgado, fue por fuera de términos lo que genera nulidad de todo lo actuado en este proceso, puesto que el Juzgado la decretó, decretó la realización de inspección judicial el 14 de diciembre de 2020, debía realizarse dentro de los dos días hábiles siguientes pero esta se realizó el 28 de enero ... 2021, para el computo de los términos hay que tener en cuenta que el 18 de diciembre empezaba la vacancia judicial hasta el 8 de enero de 2021 inclusive, la susodicha inspección judicial debería decretarse dentro de los dos diez siguientes al cumplimiento de los requisitos para la admisión de la demanda y esta se realizó extemporáneamente el 28 de enero de 2021, contradiciendo lo dispuesto en el artículo 15 inciso primero de la ley 1561 de 2012..."*

²⁰ Pdf 056, correo electrónico remitido a las 12:07 horas.

²¹ *"Es deber de las partes e intervinientes en el proceso, interesadas en las resultas de una actuación, seguir el estado del proceso y ejercer su debida vigilancia"* (CSJ STC15768-2016).



5.2.2. Para resolver sobre este punto en el que se cuestiona la validez de la inspección judicial, porque se realizó por fuera del término previsto en el artículo 15 de la Ley 1561 de 2012, norma que dispone: *"Cumplido el trámite precedente y vencido el término de traslado de la demanda, el juez dentro de los tres (3) días siguientes, fijará fecha y hora para realizar diligencia de inspección judicial. Dicha diligencia se realizará dentro de los diez (10) días siguientes"*, debe considerarse el curador ad litem, sin ser notificado personalmente de su encargo, remitió contestación de demanda 15 de octubre de 2020²² y esta fue *"incorporada"* por el Juzgado el 6 de noviembre de 2020. Por lo tanto, desde la integración del contradictorio con la actuación del curador ad litem, desde ahí se contabilizaba el término de traslado de diez días, sin embargo, el juez de primera instancia realizó la inspección judicial el 28 de enero de 2021. A pesar de la demora por parte del juez de primera instancia para fijar la inspección judicial, ello no le resta validez a la actuación, mucho más considerando que, tratándose de un proceso regido por el procedimiento previsto en la ley 1561 de 2012, esta es una prueba cuya práctica es obligatoria, sin la cual, no sería posible proferir sentencia.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en SC2776-2019, en reiteración de decisión SC6652-2015, dijo *"No está de más recordar que la inspección judicial, como prueba obligatoria en procesos de pertenencia, vino a ser adoptada desde la Ley 15 de 1943, en la que se conminaba al juez a no fallar si no había practicado la inspección ocular, diligencia dentro de la cual eran citados los colindantes y en la que el juez recibía sus declaraciones así como la de las demás personas que estimare necesario, todo con la finalidad de buscar que quedasen acreditados la continuidad, efectividad, publicidad y tranquilidad de la posesión invocada por el demandante, así como la explotación económica del predio por parte del poseedor. Asuntos todos que aún hoy puede una inspección dilucidar"*

Así mismo, esa corporación judicial en SC3271-2020 reiteró la obligatoriedad de la Inspección Judicial y la configuración de una causal de nulidad en caso de omitirse, expresando que *"De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (CGP, art. 133, num. 5º)"*.

5.2.3. El numeral 5 del artículo 133 del CGP prevé como causal de nulidad *"Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria"*, teniéndose entonces que, la práctica de la inspección judicial

²² Pdf 036



en los procesos verbales especiales de la Ley 1561 de 2012 es obligatoria, por lo tanto, no se puede pretermitir, y siendo esto así, aunque en el caso se haya realizado por fuera del término que regula el artículo 15 de la citada ley, esa tardanza no invalida su práctica, por lo tanto, no le asiste la razón al recurrente en su cuestionamiento.

5.2.4. Sumado a lo anterior, si el reparo del recurrente es por haberse superado los términos procesales, específicamente en que no se citó y realizó la inspección judicial en la oportunidad prevista en el artículo 15 de la Ley 1561 de 2012, fue una circunstancia que debió alegarse en el trámite de la primera instancia, para que se produjeran los remedios que el mismo procedimiento civil ha previsto para ello, verbigracia, la pérdida de competencia prevista en el artículo 121 del CGP, alternativa a la que no acudieron los demandados que ahora recurren la sentencia de primera instancia.

5.3. El dominio del predio objeto de usucapión. Integración del contradictorio por pasiva

5.3.1. Afirma el recurrente: *" Otro de los reparos de la sentencia es que se dice que el dominio de los predios a titular está en manos ... del demandante cuando la verdad ese dominio del predio Piñones con matrícula Inmobiliaria 019-1549 actualmente lo ostentan el señor Jesús David Suarez y la señora Adriana Monsalve"*

5.3.2. La alegación del recurrente es confusa sobre el reparo concreto en contra de la sentencia, pues, no hay duda que el demandante JORGE LEÓN DURANGO USUGA no era titular de derecho real de dominio sobre el inmueble al momento de presentar la demanda, por el contrario, se trata de un poseedor que promovió el proceso verbal especial previsto en la Ley 1561 de 2012 buscando que se le titule la posesión que ha venido ejerciendo sobre una fracción del inmueble identificado con matrícula 019-1549 y que le da derecho a adquirirlo por la vía de la prescripción adquisitiva o usucapión.

5.3.3. Así las cosas, debe interpretarse los dichos del recurrente (Numeral 5 del artículo 42 del Código General del Proceso), con sus demás alegaciones a lo largo del proceso, se evidencia que la objeción a la sentencia se contrae a que los titulares de derecho real de dominio sobre el inmueble son exclusivamente JESUS DAVID SUAREZ SERNA y SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO y por lo tanto, son los llamados a resistir la pretensión del demandante, para ello, se tiene que en los alegatos de conclusión, el apoderado recurrente afirmó:

" ...son 14 los demandados que figuran como propietario de ese predio, y que a su vez son hijos del que realmente fue, es y será el propietario ... hasta



que no se demuestre lo contrario ... se emplazó a todos los indeterminados, pero no a los que ya se habían notificado, o sea, al señor Jesús David Suarez, a la señora Adriana Monsalve y a la que en ese todavía fungía como tal, como demandada, porque no había vendido sus derechos que es la señora Gladis Serna Suarez”²³

Lo que concuerda con el memorial allegado el 15 de noviembre de 2022²⁴, donde se informó que los actuales propietarios del inscritos sobre el bien son JESUS DAVID SUAREZ SERNA y SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO, aportando el Certificado de Tradición fechado el 25 de octubre de 2022.

5.3.4 De este modo, se evidencia que el reparo concreto se contrae a cuestionar la validez de la sentencia tras proferirse sin atender a los actuales titulares de derecho real de dominio sobre el inmueble, significando que los argumentos se refieren a causales de nulidad y no a objeciones a las consideraciones del Juez de Primera Instancia.

5.3.5. Para resolver este punto, el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012 establece el contenido del auto admisorio de la demanda en los procesos de titulación de la posesión. El numeral 2 de esa norma en mención ordena la notificación personal de los titulares de derechos reales principales. Además, es anexo obligatorio de la demanda el “*Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro*”²⁵. De lo dicho se concluye que, en los procesos Verbales Especiales de Titulación de Posesión los llamados a resistir la pretensión son los titulares de derechos reales principales del inmueble objeto de usucapión.

En el caso bajo estudio, con la demanda se acompañó certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 019-1549²⁶, expedido el 25 de agosto de 2016, donde se advierten las siguientes anotaciones relevantes, respecto a la titularidad del dominio del referido bien:

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 12/4/2012 Radicación 430
DOC: SENTENCIA S/N DEL: 16/1/1996 JUZGADO 2 PROMISCOU DE FAMILIA DE PUERTO BERRIO
VALOR ACTO: \$ 5.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION SUCESION (DE \$294.117.65 PARA C/U DE
LOS TRECE PRIMEROS Y \$1.176.470.60 PARA EL ULTIMO)

²³ Archivo 081

²⁴ Páginas 5-17/17, Pdf 064

²⁵ Literal a), artículo 11 de Ley 1561 de 2012

²⁶ Páginas 4-8/28, Pdf 003



PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUAREZ BEDOYA JESUS EMILIO
A: MONSALVE OSORIO SOR ADRIANA CC# 32316827 X
A: RIOS JIMENEZ SANTIAGO CC# 3602424 X
A: SUAREZ SERNA JHON FREDY X
A: SUAREZ SERNA GUILLERMO ALONSO CC# 98591525 X
A: SUAREZ RODRIGUEZ HECTOR FABIO X
A: SUAREZ RODRIGUEZ JAIME ALEJANDRO X
A: SUAREZ MUNERA DIANA MARIA X
A: SUAREZ SERNA JESUS DAVID CC# 98581280 X
A: SUAREZ SERNA GLADYS CECILIA CC# 43661814 X
A: SUAREZ SERNA LUZ ESTELLA X
A: SUAREZ SERNA MARIA MAGDALENA CC# 32318196 X
A: SUAREZ SERNA WILLIAM DE JESUS CC# 8394144 X
A: SUAREZ RODRIGUEZ JESUS ANGEL CC# 98642919 X
A: SUAREZ RODRIGUEZ LAURA MARIA CC# 43807314 X

NOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 12/2/2016 Radicación 2016-019-6-187
DOC: ESCRITURA 3.364 DEL: 22/12/2015 NOTARIA PRIMERA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 12.000.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA - DEL 6.66%.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RIOS JIMENEZ SANTIAGO CC# 3602424
A: RIOS MEJIA EVER ARGIRO CC# 98506425 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

Surge de lo anterior que los titulares del derecho real de dominio, cuando fue presentada la demanda eran: EVER ARGIRO RIOS MEJIA, SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO, JOHN FREDY SUAREZ SERNA, GUILLERMO ALONSO SUAREZ SERNA, HECTOR FABIO SUAREZ RODRIGUEZ, JAIME ALEJANDRO SUAREZ RODRIGUEZ, DIANA MARIA SUAREZ MUNERA, JESÚS DAVID SUAREZ SERNA, GLADIS CECILIA SUAREZ SERNA, LUZ ESTELA SUAREZ SERNA, MARIA MAGDALENA SUAREZ SERNA, WILLIAM DE JESÚS SUAREZ SERNA, JESUS ANGEL SUAREZ RODRIGUEZ y LAURA MARIA SUAREZ RODRIGUEZ, por ello, en contra de estas personas fue admitida la demanda y se les notificó el auto admisorio, a algunos de manera personal y a otros mediante emplazamiento.

También en la providencia se ordenó la inscripción de demanda sobre el bien, lo que se cumplió, como se evidencia con el certificado de tradición fechado el 4 de abril de 2017²⁷, sin advertirse en ese momento cambios en los titulares de derechos reales principales, por eso, en términos de lo previsto en el artículo 591 del Código General del Proceso, quien adquiriera el bien o derechos de cuota, está sujeto a los efectos de la sentencia.

Posteriormente, 15 de noviembre de 2022²⁸ se presentó el memorial indicado en párrafos anteriores, donde se informó sobre los actuales titulares de derecho real de dominio, aportando nuevo certificado de tradición del inmueble con matrícula 019-1549 impreso el 25 de octubre de 2022, del que

²⁷ Páginas 1-8/20, Pdf 018. Anotación 17 del Certificado de Tradición.

²⁸ Páginas 5-17/17, Pdf 064



se advierten las siguientes anotaciones, relacionadas con la adquisición de derechos de cuota con posterioridad a la inscripción de demanda:

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 07-01-2022 Radicación: 2022-019-6-68
Doc: ESCRITURA 368 DEL 28-12-2021 NOTARIA UNICA DE SAN JERONIMO VALOR ACTO: \$34,800,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA SOBRE LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS DE CUOTA O PROINDIVISO, SIN RESERVARSE NADA PARA SI.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RIOS MEJIA EVER ARGIRO ✓ CC# 98506425
DE: SUAREZ RODRIGUEZ HECTOR FABIO ✓ CC# 71222709
DE: SUAREZ RODRIGUEZ LAURA MARIA ✓ CC# 43807314
DE: SUAREZ SERNA JHON FREDY ✓ CC# 98648070
DE: SUAREZ SERNA MARIA MAGDALENA ✓ CC# 32318196
DE: SUAREZ SERNA WILLIAM DE JESUS CC# 8394144
A: SUAREZ SERNA JESUS DAVID CC# 98581280 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-019-6-1291
Doc: ESCRITURA 175 DEL 10-06-2022 NOTARIA UNICA DE SAN JERONIMO VALOR ACTO: \$30,000,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EL DERECHO DE CUOTA CORRESPONDIENTE AL 5.88% DE CADA UNO DE LOS VENDEDORES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUAREZ MUNERA DIANA MARIA CC# 43909554
DE: SUAREZ RODRIGUEZ JAIME ALEJANDRO CC# 3362277
DE: SUAREZ SERNA GLADYS CECILIA CC# 43661814
DE: SUAREZ SERNA GUILLERMO ALONSO CC# 98591277
A: SUAREZ SERNA JESUS DAVID CC# 98581280 X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-019-6-1292
Doc: ESCRITURA 196 DEL 02-07-2022 NOTARIA UNICA DE SAN JERONIMO VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 0906 CAMBIO DE NOMBRE CON BASE EN ESTA ESCRITURA Y LA N° 187 DEL 18/02/2022 NOTARIA 9 DEL CIRCULO DE MEDELLIN. CAMBIO DE NOMBRE Y COMPONENTE DE SEXO DEL ADQUIRENTE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ SUAREZ DIANA KATHERINNE X C.C. N° 98642919

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-019-6-1292
Doc: ESCRITURA 196 DEL 02-07-2022 NOTARIA UNICA DE SAN JERONIMO VALOR ACTO: \$7,500,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA DEL 5.88%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ SUAREZ DIANA KATHERINE ✓ C.C. N° 98642919
A: SUAREZ SERNA JESUS DAVID CC# 98581280 X

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 28-09-2022 Radicación: 2022-019-6-1805
Doc: ESCRITURA 288 DEL 12-11-2019 NOTARIA UNICA DE SAN JERONIMO VALOR ACTO: \$5,458,041
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA SOBRE EL DERECHO DE CUOTA DEL 5.89%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUAREZ SERNA LUZ ESTELLA ✓ CC# 43436377
A: SUAREZ SERNA JESUS DAVID CC# 98581280 X SUBROGATARIO

De esta manera se advierte que JESUS DAVID SUAREZ SERNA, con posterioridad a su notificación personal del auto admisorio de la demanda (5 de octubre de 2017) y de la inscripción de la demanda (3 de abril de 2017), mediante varios actos escriturales y por diversos modos (compraventa y adjudicación por causa de muerte) adquirió los derechos de cuota que sobre el inmueble tenían EVER ARGIRO RIOS MEJIA, HECTOR FABIO SUAREZ RODRIGUEZ, LAURA MARIA SUAREZ RODRIGUEZ, JOHN FREDY SUAREZ SERNA, MARIA MAGDALENA SUAREZ SERNA y WILLIAM DE JESÚS SUAREZ SERNA, DIANA MARIA SUAREZ MUNERA, JAIME ALEJANDRO SUAREZ RODRIGUEZ, GLADIS CECILIA SUAREZ SERNA, GUILLERMO ALONSO SUAREZ SERNA, DIANA



KATHERINE SUAREZ RODRIGUEZ²⁹ y LUZ ESTELA SUAREZ SERNA. En conclusión, con la información disponible en ese certificado de libertad y tradición impreso el 25 de octubre de 2022, se verificó que en ese momento los titulares del dominio del inmueble con matrícula 019-1549 eran JESUS DAVID SUÁREZ SERNA y SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO.

Desde la admisión de la demanda, la parte pasiva estuvo conformada por todas aquellas personas que eran titulares del dominio del inmueble con matrícula 019-1549, conformándose entre ellos un litisconsorcio necesario por pasiva. En el transcurso del proceso y con posterioridad a la inscripción de la demanda JESUS DAVID SUÁREZ SERNA, adquirió los demás derechos de cuota, excepto el de SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO. Así las cosas, es claro que como demandados actuaron quienes eran titulares del derecho real de dominio al momento de admitirse la demanda, situación que no varió con antelación a la inscripción en el folio de matrícula.

El recurrente JESUS DAVID SUÁREZ SERNA, fue quien omitió las oportunidades procesales para realizar las solicitudes que considerara pertinentes, entre ellas, en términos de lo previsto en el artículo 68 del CGP, la sucesión procesal a la que habría lugar por adquirir la a cualquier título la cosa, pudiendo intervenir por esa vía como litisconsorte de los anteriores titulares o sustituirlos en el proceso si la contraparte lo aceptaba expresamente. Si algún reparo procesal tenían los sujetos que integran la parte pasiva, debieron alegarla oportunamente, porque de lo contrario, cualquier irregularidad se entiende saneada y con mayor razón en este caso en el que JESÚS DAVID SUAREZ SERNA, luego de presentar el memorial el 15 de noviembre de 2022, continuó actuando en el proceso, interviniendo en la diligencia de instrucción y juzgamiento el 19 de julio de 2023³⁰, última en la que el apoderado judicial del señor JESÚS DAVID, presentó sus alegatos de conclusión sin advertir ninguna irregularidad procesal en la integración del contradictorio o sucesión procesal.

5.3.4. De esa manera, es claro que JESÚS DAVID SUAREZ SERNA como demandado primigenio y adquirente de los derechos reales de los codemandados (excepto el de SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO), estaría legitimado para advertir la configuración de causales de nulidad e irregularidades procesales en la integración de contradictorio por pasiva y sucesión procesal, sin embargo, continuó con la actuación dentro del proceso sin haberlas advertido o alegado, solamente, ante la decisión desfavorable a sus intereses indicó que “...ese dominio del predio Piñones con matrícula Inmobiliaria 019-1549 actualmente lo ostentan el señor Jesús David Suarez

²⁹ En Escritura Pública 196 del 02 de julio de 2022 de la Notaría Única de San Jerónimo, se aclaró que el titular de dominio no era JESUS ANGEL sino DIANA KATHERINNE.

³⁰ Pdf 078, Audios archivos 080 y 081



y la señora Adriana Monsalve", sin siquiera profundizar, desarrollar el alegato o advertir una causal de nulidad concreta de las contenidas en el artículo 133 del Código General del Proceso.

En consecuencia, con la intervención de JESUS DAVID SUÁREZ SERNA, si es que cometió alguna irregularidad procesal, que esta autoridad judicial no aprecia, en cualquier caso, constituye una convalidación del trámite adelantado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Maceo, por consiguiente, no le asiste la razón al apelante sobre este reparo, por lo tanto, es infundada y no encuentran sustento fáctico ni jurídico.

5.4. Determinación del área del Predio objeto de usucapión

5.4.1. Finalmente, como último reparo a la decisión recurrida, se indicó que *"...a pesar de la amplia explicación que usted rindió de las medidas del predio, apelo en que ese predio no estaba plenamente determinado porque tenía tres medidas el que el que se compró, la extensión que se dio en el poder al señor apoderado, y la otra medida es la que el presentó con la demanda, obviamente acogiénose a lo que dicen la ley que es de 25 hectáreas para el Municipio de Maceo"*

5.4.2. Para desatar este reparo, el artículo 3 de la Ley 1561 de 2012 establece que se puede instaurar la acción verbal especial de titulación de posesión *"... sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones"*, lo que quiere de decir, que este trámite judicial está limitado a los predios rurales con una extensión no mayor a una UAF. Así mismo, el artículo 38 de la Ley 60 de 1994 *"entiende por Unidad Agrícola Familiar (UAF), la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio..."*

La Junta Directiva³¹ indicará los criterios metodológicos para determinar la Unidad Agrícola Familiar por zonas relativamente homogéneas, y los mecanismos de evaluación, revisión y ajustes periódicos cuando se presenten cambios significativos en las condiciones de la explotación agropecuaria que la afecten, y fijará en salarios mínimos mensuales legales el valor máximo total de la UAF que se podrá adquirir mediante las disposiciones de esta Ley".

5.4.2.1. En la Sentencia recurrida el Juez realizó el recuento procesal trayendo a colación lo dicho por el demandante en sus alegaciones finales

³¹ Corresponde a la Junta Directiva del INCODER (Antes INCORA), hoy Agencia Nacional de Tierras, conforme a los artículos 66 y 67 de la Ley 60 de 1994.



donde dijo que se "pretende titular con este procedimiento tiene una extensión territorial inferior a una unidad agrícola familiar –UAF-, tal como lo consagra la resolución 1133 del 2013 emanada del ministerio de agricultura Incoder que estableció la UAF para el Municipio de Maceo departamento de Antioquia en 25 hectáreas", más adelante, al resolver el caso concreto indicó que "este predio o inmueble La Esperanza alinderado e identificado plenamente con una extensión de 25 hectáreas 4.379 mts, lo cual no excede de la unidad agrícola familiar que para esta zona topográfica es de 25 hectáreas" agregando que "Podría pensarse que efectivamente conforme lo plantea el apoderado de la parte demandada que excede la Unidad Agrícola Familiar, el despacho también debe manifestar lo siguiente, que ... se pretende titular el predio que no exceda ... de 25 hectáreas, para el caso pues de acá de Maceo que según la UAF son 25 hectáreas en este caso no se está excediendo".

Para el A Quo, la Unidad Agrícola Familiar para el municipio de Maceo corresponde a aquellos predios que no excedan las 25 hectáreas, conforme lo dispone la Resolución 1133 de 2013 "Por la cual se fijan los patrones constitutivos de Unidades Agrícolas Familiares mínima a nivel predial, para los fines propios de la Convocatoria de Incentivo de Asistencia Técnica Rural"³² del INCODER, sin embargo, esta conclusión es equivocada, pues el acto administrativo estableció en su artículo primero que "Fijense los patrones constitutivos de Unidades Agrícolas Familiares (UAF) mínima a nivel predial, para los Municipios de los Departamentos descritos en esta Resolución, **a fin de identificar a los pequeños productores y a los medianos productores, para los fines propios de la Convocatoria de Incentivo de Asistencia Técnica Rural**" (Subrayado para resaltar), lo que significa que, las medidas establecidas allí tienen como propósito establecer UAF para los solos efectos brindar incentivos y apoyo técnico a pequeños y medianos productores.

5.4.2.2. El artículo 38 de la Ley 160 de 1994 no estableció la extensión de las Unidades Agrícolas Familiares en un área determinada, que serán determinadas por criterios metodológicos en razón a zonas relativamente homogéneas, y en ese sentido, en el documento "Metodología para el cálculo de la unidad agrícola familiar por unidades físicas homogéneas a escala municipal"³³ de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) y Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), al referirse al estado actual de la UAF señaló:

"Actualmente, las extensiones para las UAF por zonas relativamente homogéneas (ZRH) de los municipios se encuentran establecidas en el Acuerdo 08 de 2016, por el cual se adoptaron las disposiciones establecidas

³²

https://repository.agrosavia.co/bitstream/handle/20.500.12324/13787/Ver_Documento_13787.pdf?sequence=1&isAllowed=y

³³

https://www.ant.gov.co/wp-content/uploads/2022/09/Nva.-Metodologia-Calculo-UAF-por-UFH_21092022.pdf



en la Resolución 041 de 1996 y el Acuerdo 014 de 1995. La Resolución 041 de 1996 tiene información para 28 departamentos y 965 municipios. La Resolución 020 de 1998 definía las extensiones de UAF de las ZRH de 4 departamentos (Norte de Santander, Santander, Guaviare y Guainía). Las ZRH pueden tener 4 tipos diferentes de UAF: agrícola, ganadera, mixta y única".

De acuerdo a lo anterior, el artículo 19 de la Resolución 041 de 1996, acogido por el Acuerdo 08 de 2016 del Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras³⁴, estableció las extensiones de la las Unidades Agrícolas Familiares en la región del Magdalena Medio en 6 zonas relativamente homogéneas, comprendiendo la numero 5 los municipios de "Puerto Berrio, Bolívar y Cimitarra, en el departamento de Santander, Yondó, Sonsón, **Maceo**, Nare y Puerto Triunfo en el departamento de Antioquia; Puerto Boyacá en el departamento de Boyacá; Yacopí, parte baja del departamento de Cundinamarca" (Resaltado intencional), siendo Unidad Agrícola Familiar la "comprendida en el rango de 53 a 72 hectáreas".

5.4.2.3. De esta forma, se concluye que el predio denominado La Esperanza, pretendido en el trámite verbal especial de titulación de posesión³⁵, con un área de 25,4379 hectáreas no excede la Unidad Agrícola Familiar para el municipio de Maceo que corresponde al rango de 53 a 72 hectáreas, por lo tanto, a pesar de la conclusión equivocada del Juez Promiscuo Municipal de Maceo cuando dice que la UAF en la localidad tiene como máximo 25 hectáreas, el argumento del recurrente no desvirtúa la providencia porque la extensión del bien a usucapir no contraría lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 1561 de 2012.

5.4.3. Ahora bien, también reparó el recurrente en que el bien "tenía tres medidas el que el que se compró, la extensión que se dio en el poder al señor apoderado, y la otra medida es la que el presentó con la demanda..." y sobre ello se refirió el funcionario de primera instancia aduciendo que "Aparece también en la actuación que hubo lugar a la designación e intervención de un perito y en el peritazgo se establece que efectivamente se trata de un predio de ... 25 hectáreas 4.379 metros cuadrados ..., conforme o lo indicó el perito en su dictamen pericial al rendir dicha experticia, y como es un auxiliar de la justicia, pues le da al juez elementos para el convencimiento de la identificación del predio y del área que el despacho también a través de la inspección judicial pudo dirigirse a ese sitio. Ahora, en cuanto a lo alegado por la parte demandada de que se está con tres medidas diferentes, indicando que la que se indica en el poder que se adjuntó en el documento de compraventa, en el poder fueron las 25 hectáreas 4.369 metros, en el poder de eso es lo que plasma en el poder y en el documento anexo de compraventa se indica que son 30 hectáreas y en la demanda se presenta por 25 hectáreas existiendo así tres medidas diferentes, efectivamente le

³⁴ <https://www.ant.gov.co/wp-content/uploads/2017/03/ACUERDO-08-UAF.pdf>

³⁵ Ley 1561 de 2012



asiste razón de que son tres medidas desde su interpretación o desde su propia analogía o razonabilidad pero el despacho no va dictar una sentencia por 30 hectáreas si no por las 25 hectáreas 4.369 mts, en razón a que, al dictamen pericial que eso fue lo que reseñó e dictamen pericial es decir ese fue el predio que se alinderó se individualizó se identificó y se estableció el área".

5.4.3.1. En las pretensiones de la demanda³⁶ se solicitó que "se otorgue título de propiedad a mi poderdante ... sobre predio Rural con una extensión **aproximada** de VEINTICINCO HECTAREAS (25 Has)" (Negrillas propias), así mismo, el poder³⁷ se otorgó para adelantar el procedimiento "Verbal especial de titulación del Inmueble rural ... con una extensión **aproximada** de VEINTICINCO HECTAREAS MAS CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS (25,43 HECTAREAS)" (Negrillas propias) y finalmente, en el Contrato de Compraventa³⁸, el actor adquirió un predio denominado La Esperanza "Cuya extensión es de (30) TREINTA. Hectáreas".

Estas tres mediciones, en criterio del recurrente, hacen que no se haya determinado en debida forma el predio objeto de la Litis, sin embargo, tal argumento no fue formulado como oposición en la contestación de la demanda, la cual, conforme al numeral 2 del artículo 96 del Código General del Proceso, debía contener un "Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciera así, se presumirá cierto el respectivo hecho", y a falta de ellos o al ser deficiente, conforme al artículo 97 de la misma norma: "La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto". En efecto, las contestaciones de demanda³⁹ formuladas por los hoy recurrentes, son defectuosas y sobre el hecho concreto de falta de identidad en las áreas del predio, no hubo un pronunciamiento expreso, por lo tanto operaba la presunción legal de ser cierta el hecho relacionado con el área del predio indicada en la demanda.

5.4.3.2. Sumado a lo anterior, en el poder y en la demanda, se indicó que se pretendía un predio con un área de 25 Ha, aproximadamente, es decir, no se marcó con exactitud que correspondía a 25,4379 hectáreas, que fue lo declarado en la sentencia con sustento en la inspección judicial y el dictamen pericial practicado, último que no fuera objetado por la parte pasiva.

³⁶ Página 2/6, Pdf 001

³⁷ Pdf 002

³⁸ Página 1-2/28, Pdf 003

³⁹ Pdf 024



Sobre el particular, conviene citar en extenso, lo dicho por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC3271-2020:

"7.3.2. Ahora, en relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el artículo 762 del C.C.⁴⁰, dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el corpus.

De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5º del Código General del Proceso).

Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapición pretendida.

Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian "(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidas y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (...) "⁴¹.

En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz, tratándose de juicios de pertenencia, "(...) 'no es de (...) rigor [puntualizar] (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [b]asta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales', porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos 'bien pueden variar con

⁴⁰ Señala el artículo *ejúsdem*: "(...) la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño (...)" (se resalta). La alocución "*determinada*" es el participio pasivo del verbo "*determinar*" que, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, significa: "(...) Fijar los términos de una cosa (...) 2. Distinguir, discernir (...)" (Real Academia Española (2019). *Diccionario de la lengua española*. Consultando en <http://www.rae.es/rae.html>).

⁴¹ CSJ SC3811-2015.



el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...)”⁴².

...

1. Cuando el art. 762 del C. C. señala que la posesión es la tenencia de una “cosa determinada”, expresión que en términos de la RAE, en su condición de participio del verbo determinar y como adjetivo, significa, “concreto o preciso”⁴³, alude a la obligación que compete al poseedor, demostrar que ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño, no sobre una cosa abstracta e imprecisa, sino sobre un bien plenamente delimitado y especificado, motivo por el el cual, en el sistema procesal colombiano desde antaño se ha señalado que “(...) si lo que se demanda es una cosa raíz, deben especificarse los linderos y las demás circunstancias que la den a conocer y la distinguan de otras con que pueda confundirse”⁴⁴.

...

4. Sin embargo, aun cuando los procesos relativos a la pertenencia y a la reivindicación versan sobre la propiedad inmobiliaria y demandan la identificación del bien, en lo tocante con los elementos axiológicos de la acción, en el proceso de pertenencia con relación a la identidad de la cosa, el propósito es probar y determinar qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión, área y bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente en su corporeidad mediante actos de señorío y con relación al cual se pretende la declaración de dominio; si está individualizado o si forma parte de un todo; naturalmente, que por los efectos jurídicos para registro, catastro, comparación con títulos, etc.

...

Por ello, resulta pertinente precisar, de conformidad con lo que de antaño ha predicado esta Corporación (GJ SC CLII primera parte n° 2393, pág. 24 del 22 de enero de 1976), que al tenor de lo dispuesto en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil

“(...) y según también los preceptos que en el Código Civil regulan la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, ésta requiere para su prosperidad de la confluencia de los siguientes tres presupuestos, a saber: a) Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) Que sobre dicho bien ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; y c) Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a 20 años (Arts. 2512, 2518, 2531 del C. C. y 19 de la Ley 50 de 1936)”⁴⁵.

Y continúa exponiendo esa misma sentencia de casación:

⁴² CSJ SC048-2006, citado en SC8845-2016.

⁴³ RAE, Diccionario esencial de la lengua española. 22 edic. Madrid: Espasa, 2006, p. 508.

⁴⁴ Ley 105 de 1931 art. 222, Título II.

⁴⁵ COLOMBIA, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala Civil. SC13811-2015, Bogotá, D. C., ocho (8) de octubre de dos mil quince (2015).



“No ha requerido la jurisprudencia, porque en verdad ninguna norma así lo exige y repugna ello a la naturaleza de la posesión, que exista una matemática coincidencia en linderos y medidas entre el bien o porción del bien poseído y el que se encuentre descrito en el folio de matrícula inmobiliaria que debe aportarse al proceso -como lo exige el artículo 407 mencionado-. A fin de cuentas, la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor.

“Debe pues, el actor-poseedor con aspiración a que se le declare propietario por usucapión, demostrar, entre otros aspectos, la posesión que ejerce sobre una cosa, la que por supuesto debe delimitar. Y fue lo que hizo el demandante de este proceso, cuando tomó como base lo que el certificado catastral decía en punto de su área y dirección, a más de afirmar que ese predio formaba parte de uno de mayor extensión cuyo certificado de matrícula adujo (50S-6015)”⁴⁶.

Ab initio, no se puso en duda la identidad material del bien, este hecho únicamente vino a ser cuestionado por la demandada en sede de casación. Revisada la contestación y las respectivas excepciones, al punto no se aludió en la primera instancia, limitándose a intentar introducir desconfianza sobre la plena certidumbre que reveló el ad quem respecto de la identidad y correspondencia del bien, aspectos y discrepancias que no se hallaron tampoco en la inspección judicial practicada. De modo que el cargo no demuestra la carencia o desligamiento de lógica y sensatez del juzgador, desconociendo que “(...) para que la violación de la ley adquiera real incidencia en casación, es menester que tenga consecuencia directa en la parte resolutive del fallo, por lo que aquellos errores que apenas aparezcan en las motivaciones o razonamientos de la providencia, sin esa forzosa trascendencia en la conclusión final, no alcanzan a obtener la prosperidad del recurso”. (CSJ SC Sent. 19 de mayo de 2004, Radicación n. 7145. Reiterado en Cas. Civ. Nov. 9 de 2006, Radicación n 00684 – 01).

Recuérdese, además, que la posesión sobre una cosa es ante todo un hecho material que puede o no coincidir con los títulos registrados demostrativos del dominio, por cuanto un acto material sobre un bien o varios, puede ejercerse sobre el todo o una parte de los mismos, respecto a un predio que tenga un único o diferentes títulos. En adición, los sistemas georeferenciales no están actualizados, las alinderaciones fijadas en los instrumentos

⁴⁶ COLOMBIA, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala Civil. SC13811-2015, Bogotá, D. C., ocho (8) de octubre de dos mil quince (2015).



aportados, muchas veces son oscuras e incompletas; frecuentemente, lo puntualizado en un título ayer, hoy no existe por desaparición de mojones o hitos, por alteraciones de la naturaleza o del suelo, por actos del propio hombre, por desenglobes, englobes, o transformaciones geofísicas, y ante todo, por el evidente retraso en los sistemas catastrales y registrales. De ahí la importancia de la inspección judicial en la pertenencia para obtener percepción judicial directa del hecho positivo que engendra posesión.

Conforme a las señaladas directrices, en punto al estudio del cargo, para completar la respuesta, se advierte que los interpelados recurrentes cuestionan al tribunal, porque en su sentir, no identificó, en su cabida y linderos, el terreno materia de pertenencia, pues el bien señalado en la demanda es distinto al existente en los títulos allegados, así como en el acta de inspección judicial y el dictamen pericial"

5.4.3.3 De esta forma, la precisión aritmética del área del predio denominado La Esperanza, objeto de usucapión, que alega la parte pasiva como reparo concreto a la sentencia de primera instancia, es infundada acorde a la jurisprudencia en cita, pues desde la demanda se indicó que el bien que se pretendía titular contaba con área aproximada de 25 hectáreas, y fue con los demás elementos de convicción obrantes en el proceso, especialmente la inspección judicial practicada directamente por el Juez en compañía del perito, que posteriormente presentó y sustentó su dictamen, que se determinó concretamente que se trataba del inmueble pretendido en la demanda y que su área correspondía a 25,4379 Hectáreas.

5.4.3.4. Así las cosas, contrario a lo dicho por el recurrente quedó claro que el predio rural denominado La Esperanza, que hace parte de otro de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 019-1549, quedó "plenamente determinado" en la sentencia con fundamento en las pruebas practicadas en el proceso, por lo tanto, no le asiste la razón en el reparo del recurrente.

5.4.4. En conclusión, como el inmueble que se declaró que le "*pertenece en dominio pleno y absoluto al señor JORGE LEÓN DURANGO ÚSUGA*" está debidamente identificado por el área demostrada en el proceso, que no supera la extensión de una Unidad Agrícola Familiar para el municipio de Maceo, se desestima esta alegación por carecer de sustento.

5.5. Decisión

En conclusión, no se encuentra demostrada ninguna de las alegaciones de los demandados, por lo que se impone la confirmación de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Maceo, en el proceso verbal especial de titulación de la posesión de la referencia, en la que en la que se declaró que le pertenece al demandante el predio



denominado La Esperanza, que hace parte de otro de mayor extensión llamado Piñones, identificado con matrícula inmobiliaria 019-1549.

5.6. Condena en costas

Por resolver desfavorablemente el recurso de apelación, de acuerdo al numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas procesales a los demandados JESUS DAVID SUAREZ SERNA y SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO, fijando como agencias en derecho el equivalente a 1 salario mínimo mensual legal vigente de conformidad con el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 19 de julio de 2023 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Maceo, en la que declaró que le pertenece a JORGE LEÓN DURANGO USUGA el predio denominado La Esperanza, que hace parte de otro de mayor extensión denominado Piñones, identificado con matrícula inmobiliaria 019-1549.

SEGUNDO: CONDENAR en costas procesales de esta instancia a los apelantes JESUS DAVID SUAREZ SERNA y SOR ADRIANA MONSALVE OSORIO por resolverse de manera desfavorable el recurso de apelación, fijándose como agencias en derecho un salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: DEVUÉLVASE el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ ANDRÉS GALLEGO RESTREPO
JUEZ

Firmado Por:
Jose Andres Gallego Restrepo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito

Civil 001

Puerto Berrio - Antioquia

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: **62a609089afab7fdafd56a57a6f612d724d6e4e878df7748fe81a30ed49f0fe0**

Documento generado en 20/10/2023 12:24:25 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>