

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Pamplona, doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021)

TEMA

Se procede a resolver el recurso de apelación, interpuesto por el apoderado de la parte ddemandante, contra la sentencia dictada por el juzgado promiscuo municipal de Mutiscua, dentro del proceso verbal de pertenencia interpuesto por JUAN PABLO BAUTISTA GUERRERO contra GLADYS SOCORRO BAUTISTA BAUTISTA, HILDA MARÍA FLOREZ DE VILLAMIZAR y PLACIDO VILLAMIZAR PORTILLA y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

Pretensiones

1. DECLARAR que el actor, ha adquirido la propiedad plena y absoluta del bien denominado "LOTE" junto con las mejoras en el construidas, ubicado contra el lindero occidental del predio de mayor extensión denominado EL OASIS-PARAMO, identificado con matrícula inmobiliaria N° 272-19385 de la oficina de registro de instrumentos públicos de pamplona, cedula catastral N° 54480000100020010000 de la oficina delegada del instituto geográfico Agustín Codazzi Pamplona, alinderado de la siguiente manera: NORTE: En 28.1 metros, del punto 4 al punto 5, con el predio de mayor extensión denominado EL OASIS-PARAMO; SUR: En 35.2 metros, del punto 1 al punto 3, con el predio de mayor extensión denominado EL OASIS PARAMO; ORIENTE: En 21.8 metros del punto 3 al punto 4, con el predio de mayor extensión denominado EL OASIS PARAMO; OCCIDENTE: En 31.4 metros del punto 1 al punto vía nacional medio y con predio denominado CAMPAMENTO OASIS de propiedad de JOSE BAUTISTA GUERRERO; el predio anteriormente descrito cuenta con un área de OCHOCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (860M2).
2. ORDENAR la segregación del "LOTE" junto con las mejoras en el construidas, equivalente a un área de OCHOCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (860M2), del globo de terreno de mayor extensión denominado EL OASIS-PARAMO, ubicado en la vereda la caldera del municipio de Mutiscua Norte de Santander, identificado con matrícula inmobiliaria N° 272-19385, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Pamplona, cedula catastral N° 54480000100020010000 de la oficina delegada del instituto geográfico Agustín Codazzi Pamplona.
3. ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 272-19385, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Pamplona, para lo cual se servirá ordenar la expedición de las copias correspondientes y la creación de la nueva matricula inmobiliaria del lote segregado.

4. Que se condene en costas del proceso a la parte demandada en caso de oposición.

Hechos

1. El bien materia del proceso hace parte de un predio de mayor extensión denominado “EL OASIS PARAMO”, que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 272-19385 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, documento en donde aparecen como propietarios los señores GLADYS SOCORRO BAUTISTA BAUTISTA, HILDA MARIA FLOREZ DE VILLAMIZAR y PLACIDO VILLAMIZAR PORTILLA, inmueble con cédula catastral N° 54480000100020010000 y que se encuentra alinderado de la siguiente manera: NORTE: parte, con el predio denominado el Oasis Aradita propiedad de ROSARIO ANTONIO LIZCANO GAMBOA; en parte, con el predio denominado los Canutos de propiedad de JOSE VIRGILIO LATORRE CONTRERAS; SUR: con el predio denominado Santa Maria de Hato Viejo, propiedad de ROSARIO MARTINEZ FLOREZ; ORIENTE: en parte con la base militar CERRO ORIENTE, propiedad de la NACION MINISTERIO DE DEFENSA y en parte con el predio denominado páramo García, propiedad de JOSE MISAEL Y JOSE FERNANDO SANDOVAL GRANADOS; OCCIDENTE: en parte con el predio denominado La Ovejera, propiedad de ARAMINTA FLOREZ HERNANDEZ y en parte con el predio denominado Campamento Oasis, propiedad de JOSE BAUTISTA GUERRERO, predio con un área de (1.317.250m2) es decir 137 hectáreas.
2. Desde el mes de abril del año 2003, el accionante ha tenido la posesión real y material de un área de terreno denominada “LOTE”, que se segrega del bien de mayor extensión, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, inmueble sobre el que ha ejercido actos constantes de disposición, de aquellos a que solo da derecho el dominio, tales como, defenderlo de perturbaciones de terceros, mantenerlo y explotarlo económicamente sin reconocer dominio ajeno.
3. El inmueble se encuentra debidamente alinderado en la forma referida en la pretensión primera.
4. Los propietarios del bien de mayor extensión, nunca han tenido la posesión del inmueble denominado “LOTE”, desde que el demandante lo ha tenido bajo su cuidado y nadie en ningún momento ha realizado oposición o reclamación sobre los actos de posesión ejercidos por este.
5. Sobre el inmueble denominado “LOTE” ha realizado actos de señorío, tales como, el mantenimiento y no detrimento de la casa construida dentro de dicho inmueble, el encerramiento para alinderar, dividir y adecuar el bien, la explotación económica a través de la siembra de productos agrícolas y su arrendamiento a terceros para la siembra de hortalizas.

6. El inmueble de mayor extensión donde se encuentra el que es objeto de este contradictorio es de naturaleza privada, por lo que este último es susceptible de ser adquirido por prescripción.

La Defensa

Los demandados, a través de apoderado judicial, exponen que ellos son los propietarios del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 272-19385, de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad.

Seguidamente, niegan la forma como el demandante manifiesta entró en posesión de la franja de terreno a usucapir, precisando que, fue al padre de este a quien la demandada GLADYS SOCORRO, le permitió almacenar en la casa que se encuentra en ese lugar, los cultivos que se recolectaban, labores que ante el fallecimiento de esta persona y por petición de la citada accionada, continuo realizando el actor, pero sin que las mismas las ejerciera con ánimo de señor y dueño.

Precisan que han sido ellos los que han pagado los impuestos.

Que el área del terreno que se pretende prescribir, corresponde a la que se indica en el dictamen pericial que fue allegado, inmueble que está destinado para vivienda y producción agrícola.

El accionante no realizó mejora alguna en el bien materia de este contradictorio.

Respecto a las pretensiones, señalan que se oponen a las mismas y solicitan que en su lugar se condene en costas y agencias en derecho a su contraparte.

Sumado a lo anterior, formulan como excepciones de mérito: - la falta de elementos para adquirir un bien por prescripción, específicamente que el demandante no ostentó el inmueble materia de la litis con ánimo de señor y dueño, puesto que no realizó ninguna mejora o arreglos sobre la casa de habitación, y – mala fe, pues el accionante pretende aprovecharse de la confianza que en él deposito su tía GLADYS SOCORRO (demandada), quien le permitió utilizar la casa de habitación ubicada en la franja de terreno materia de la litis, para guardar productos agrícolas, y de esa forma despojarlos de dicha parte del inmueble de su propiedad.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”, manifestó no tener ningún tipo de interés en hacerse parte en este asunto.

Agencia Nacional de Tierras “ANT”, señala que al verificar si el predio a usucapir salió válidamente de la esfera de dominio del Estado, mediante el estudio de la información aportada y recolectada en este asunto, especialmente, del certificado del folio de matrícula inmobiliaria de dicho inmueble, encontraron en la anotación 2 de este instrumento, evidencia de un acto jurídico de

compraventa celebrado mediante escritura pública N° 335 del 15 de noviembre de 1971 de la notaria 1° de Pamplona, el cual fue registrado el 26/11/1971, título que de acuerdo con las reglas del artículo 48 de la ley 160 de 1994, acredita que el aludido bien es de naturaleza privada.

De igual forma, precisa que al consultar el Sistema de Información de Tierras de esa entidad, este arrojó como resultado que el inmueble no está registrado en esa base de datos como objeto de procesos administrativos agrarios, tales como: clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos.

Superintendencia de Notariado y Registro, Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas.

Guardaron silencio

Curador ad litem de los indeterminados, manifiesta que no se opone a las pretensiones de la demanda, siempre y cuando se acredite probatoriamente, que el demandante ha ejercido posesión sobre el inmueble materia del proceso, ejerciendo actos de señor y dueño de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Fallo de primera instancia

Se accede a las pretensiones de la demanda, por considerarse que se demostraron los supuestos de hechos que las sustentaban.

Tema de apelación

Para el año 2003, el demandante sabía que el predio era de su tía y negocio con ella para seguir almacenando cultivos en el.

El demandante abuso de la confianza que le dio su tía para que siguiera almacenando los cultivos que estaban cultivando.

Los anteriores hechos son vicios de la posesión.

El actor manifestó que no pagaba impuesto porque no iba hacerse cargo del predio de mayor extensión, y que efectivamente los demandados eran quienes los cancelaban anualmente.

La casa de habitación está completamente abandonada, y cuando uno se cree dueño ya hubiera arreglado aunque sea el piso, y uno de los testigos dijo específicamente que está esperando que le lleguen los papeles, lo que significa que el actor está reconociendo dominio ajeno.

Que aunque en la sentencia se dijo que se había colocado la luz, el predio no cuenta con el servicio ya que solo se hicieron unos arreglos para instalarla.

Que deben verificarse los testimonios, porque los actos de señor y dueño que se pretendieron manifestar no existieron.

CONSIDERACIONES

Problema jurídico

Establecer si la parte actora demostró ser el poseedor del bien a usucapir y si ejerció este poder de manera pública y pacífica, con la ejecución de actos de señor y dueño.

Marco normativo

ARTICULO 762. <DEFINICION DE POSESION>. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

ARTICULO 775. <MERA TENENCIA>. Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario*, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.

Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

ARTICULO 777. <MERA TENENCIA FRENTE A LA POSESION>. El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

ARTICULO 2512. <DEFINICION DE PRESCRIPCION>. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

ARTICULO 2518. <PRESCRIPCION ADQUISITIVA>. Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

ARTICULO 2531. <PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES>. El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

- 1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.
- 2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.
- 3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
- 1a.) <Ordinal modificado por el artículo 5 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.
- 2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

ARTICULO 2532. <TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA>.
<Artículo CONDICIONALMENTE exequible> <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530.

Precedente

C.SJ, Cas. Civil, Sent. diciembre 2/2011, M.P. William Name Vargas.

“No debe olvidarse que la prosperidad de la acción de pertenencia exige plena prueba de sus presupuestos, requisitos, elementos o condiciones estructurales, concurrentes e imprescindibles, o sea, la naturaleza prescriptible del bien y en tratándose de prescripción extraordinaria, acreditar la posesión pacífica, pública, inequívoca, “exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido...sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad” (LXVII, 466), durante todo el término legal, el cual antes de la Ley 791 de 2002 era de veinte años y a partir de su vigencia se redujo a la mitad (artículos 2512, 2531 y 2532 Código Civil, modificado por el artículo 1º de la Ley 791 de 2002), probando sus elementos de la “tenencia física, material y real de una cosa, perceptible en su materialidad externa u objetiva por los sentidos (corpus) y el designio o intención de señorío (animus), ser dueño (animus domini) o hacerse dueño (animus remsibi habendi) de la misma, que por obedecer a un aspecto subjetivo es susceptible de inferir por la comprobación de actos externos razonable, coherente, explícita e inequívocamente demostrativos...” .

SC19903-2017

“La prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil^[1], en armonía con el precepto 770^[2] del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por 10 años para bienes muebles e inmuebles^[3]. Difiere de la ordinaria porque el usucapiente no ejerce la posesión regular.

Ya, más de una centuria, esta Corporación, con sabiduría inquebrantable, hubo de diferenciar, siguiendo no solo la legislación de la Siete Partidas, sino también

la obra de Manuel Ortiz de Zúñiga^[4], “(...) *doctrina que ha prevalecido* (...)”, la prescripción ordinaria de la extraordinaria, exigiéndose para la primera la posesión de diez o veinte años con justo título y buena fe; y para la segunda o la de treinta años o más, “*sin que sea necesaria la buena fe ni el justo título*”^[5], y sin la distinción entre presente o ausentes.”

Magistrado Ponente: **Dr.**

Bogotá D. C., veintinueve (29) de agosto de dos mil (2000).-

C.SJ, Cas. Civil, Sent. agosto 29/2020, M.P. e Vargas.

“En reiterada jurisprudencia ha dicho la Corte que “la prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, está erigida por el artículo 2518 del C.C. como un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales apropiables por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en la forma y durante el término requerido por el legislador”, modo de adquirir que puede asumir dos modalidades: ordinaria, fundada sobre la posesión regular durante el tiempo que la ley requiere (art. 2527 C.C.), y extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, en la cual “...no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio” (G.J., T. LXVI, pág. 347), requiriéndose en ambos casos para que se configure legalmente, la posesión material por parte del actor prolongada por el tiempo requerido en la ley, que se ejercite de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o bien sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo.

A su vez, la posesión ha sido definida en el artículo 762 del C.C. como “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, es decir que requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que puede presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detención física o material de la cosa. Estos elementos deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor.

Por otra parte, tanto las leyes, como la jurisprudencia y la doctrina, en forma unánime han reiterado que, en relación con las cosas, las personas pueden encontrarse en una de tres posiciones, cada una de las cuales tiene diversas consecuencias jurídicas e igualmente le confiere a su titular distintos derechos subjetivos. Estas posiciones son: 1) Como mero tenedor, cuando simplemente ejerce un poder externo y material sobre el bien reconociendo dominio ajeno (art.

775 C.C.). 2) Como poseedor, cuando, además de detentar materialmente la cosa, tiene el ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el artículo 762 del código citado, es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo. 3) Como propietario, cuando efectivamente tiene un derecho real en la cosa, con exclusión de todas las demás personas y que lo autoriza para usar, gozar y disfrutar del bien dentro de la ley y de la función social que a este derecho corresponde (art. 669 C.C.).”

Pruebas

1. Certificado turno 15203 del 15 de agosto de 2018, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona, donde consta que el predio EL OASIS PARAMO, tiene asignado el folio de matrícula inmobiliaria N° 272-19385, cuyos titulares de derechos reales son los demandados determinados.

2. Certificado de matrícula inmobiliaria N° 272-19385, correspondiente a un predio rural denominado EL OASIS PARAMO, ubicado en la vereda la caldera del municipio de Mutiscua, cuyos propietarios son los señores GLADYS SOCORRO BAUTISTA BAUTISTA (50% anotación 4) HILDA MARÍA FLOREZ DE VILLAMIZAR (25% anotación 5) y PLACIDO VILLAMIZAR PORTILLA (25% anotación 8).

3. Recibo de impuesto predial del predio EL OASIS PARAMO del año 2019.

4. Certificación expedida por el subdirector de sistemas de información de tierras de la Agencia Nacional de Tierras el 26 de diciembre de 2019, donde consta que el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 272-19385, no se encuentra registrado en las bases de datos de esa entidad.

5. Dictamen Pericial que versa sobre el predio denominado “LOTE” que hace parte del que se denomina el “OASIS PARAMO”, emitido por el ingeniero civil NELSON OVIDIO EUGENIO LOPEZ, en el que señala que este último inmueble se encuentra ubicado en la vereda La Caldera, hacia el costado Nororiental del casco urbano del municipio de Mutiscua, cuya vía de acceso es la que conecta al casco urbano de este municipio con la vía nacional en el kilómetro 98 de la ruta 6603 en un recorrido aproximado de 2 kilómetros, de ésta intersección se toma en dirección a Pamplona en un recorrido de 5.4 kilómetros (kilómetro 103+400 de la ruta 6603); matricula inmobiliaria N° 272-19385, cédula catastral N° 54-480-00-01-0002-0010-000, linderos: NORTE: En parte, Con El predio denominado El Oasis Aradita propiedad de ROSARIO ANTONIO LIZCANO GAMBOA; en parte, con el predio denominado Los Canutos de propiedad de JOSÉ VIRGILIO LATORRE CONTRERAS. SUR: Con El predio denominado Santa María De Hato Viejo, propiedad de ROSARIO MARTINEZ FLOREZ. ORIENTE: En parte con La Base Militar CERRO ORIENTE, propiedad de la NACIÓN (MINISTERIO DE DEFENSA) y en parte con el predio denominado Paramo García, propiedad de JOSÉ MISAELE Y JOSÉ FERNANDO SANDOVAL GRANADOS. OCCIDENTE: En parte con el predio denominado La Ovejera, propiedad de ARAMINTA FLOREZ HERNÁNDEZ y en parte con el predio denominado Campamento Oasis, propiedad de JOSÉ BAUTISTA GUERRERO.

Que conforme a catastro el bien posee un área de UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOS CIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (1.371.250 m²), es decir, CIENTO TREINTA Y SIETE (137) HECTÁREAS más MIL DOSCIENTOS CINCUENTA metros cuadrados (1.250 M²).

En cuanto al predio denominado "LOTE", señala que se encuentra ubicado contra el lindero occidental del predio denominado El Oasis-Páramo, y junto a la vía nacional que de Pamplona conduce a la ciudad de Bucaramanga en el kilómetro 103+900 de la ruta 6603, vereda La Caldera del Municipio de Mutiscua, cuyos linderos son: NORTE: En 28.1 metros, del punto 4 al punto 5, Con El predio de Mayor Extensión denominado EL OASIS-PÁRAMO. SUR: En 35.2 metros, del punto 1 al punto 3, Con El predio de Mayor Extensión denominado EL OASIS-PÁRAMO. ORIENTE: En 21.8 metros, del punto 3 al punto 4, Con El predio de Mayor Extensión denominado EL OASIS-PÁRAMO. OCCIDENTE: En 31.4 metros, del punto 1 al punto 5, Vía Nacional medio y con predio denominado CAMPAMENTO OASIS, propiedad de JOSÉ BAUTISTA GUERRERO.

La forma del terreno es un polígono bastante irregular, con linderos perfectamente definidos en cerramiento con horcones de madera nativa y alambre de púas en todos sus costados a excepción del costado norte que un tramo es una línea imaginaria, ya que da contra la otra casa de habitación del predio de mayor extensión y está la servidumbre de tránsito vehicular para el predio que se pretende prescribir.

El predio presenta un relieve con pendiente baja (planas), en un 90% y el porcentaje restante lo conforman pendientes más inclinadas hacia los costados oriente y occidente, se observan la mayor parte de su extensión con cultivo y paralelo al lindero sur se observa una pequeña escorrentía de agua. Posee un área construida conformada con muros de ladrillo de obra común, pañetados y pintados, cubierta en teja de fibrocemento apoyada en vigüetería y listones de madera, pisos en mortero cepillado en acceso, alcoba y cocina únicamente, puertas y ventana en madera. En regular estado de conservación, distribuida en tres alcobas (dos de las cuáles, se están usando para almacenamiento de semillas, herramienta e insumos) y cocina. No cuenta con el servicio de energía eléctrica, aunque aclara que ya cuenta con la infraestructura necesaria para su instalación, que no se encontraba cuando se realizó el dictamen pericial (subrayado dicho en inspección). Se observa también, hacia el costado oriental una batería sanitaria hecha con estructura de madera forrada en poli sombra, cubierta en zinc.

La explotación económica es netamente agrícola se observó la presencia de un Pequeño cultivo de papa.

El predio denominado LOTE, cuenta con un área de OCHOCIENTOS SESENTA (860.m²) metros cuadrados, y posee una servidumbre vehicular hasta el frente de su casa de habitación, desde la vía principal que recorre un tramo del predio de mayor extensión y que pasa por un costado de la otra casa de habitación que hace parte del predio de mayor extensión.

6. Interrogatorio demandante: señala que nunca ha tenido relación o cruzado alguna palabra con los demandados HILDA MARÍA FLOREZ DE VILLAMIZAR y PLACIDO VILLAMIZAR PORTILLA y que solo sabe que ellos aparecen en la escritura y en el certificado de libertad y tradición del inmueble de mayor extensión, seguidamente, manifiesta que desde el año 1995 su padre siempre estuvo en el bien objeto de este proceso como si fuera el dueño, hasta su fallecimiento en el mes de marzo de 2003, y que a partir de ese momento el actor continuó con este como lo hacía su progenitor, tomando decisiones, explotándolo económicamente mediante la siembra de cultivos, entre ellos, astromelias, papa, zanahoria, e incluso arrendándolo, también, manifiesta que la vivienda construida dentro del lote de terreno a prescribir, se ha utilizado principalmente como bodega para guardar los insumos que se requieren para la producción agrícola, e igualmente, que como mejoras se han reforzado las cercas para evitar que animales ingresen a la huerta y dañen los cultivos, que hace seis meses se instaló una manguera para que el agua llegara de forma constante al predio y que a la vivienda solo se le ha puesto piso, arreglado el techo para evitar goteras y el inicio de la instalación de la red eléctrica, la cual aún no se ha completado; posteriormente, destaca que no ha tenido conflictos con nadie ni presentado o requerido vínculo o autorización alguna de otras personas o de los demandados para poder explotarlo de forma pacífica e ininterrumpida y a la vista del todo el mundo, reiterando que nunca ha tenido que rendirle cuentas a nadie, ni reconocer dominio ajeno.

Precisa que jamás se ha reunido o tenido conversación alguna con la demandada GLADYS SOCORRO BAUTISTA BAUTISTA, para hablar del lote y que ella en ningún momento lo autorizó para guardar los productos o cosechas en la referida casa de habitación, como se indicó en la contestación.

Visita el bien tres o cuatro meses al mes, en la que se pone en contactos con los arrendatarios, el actual arrendatario, es el señor Alberto Ochoa desde hace cuatro años.

Reconoce que no ha podido pagar impuestos por tratarse de un predio de menor extensión y que solo conoce la documentación que la parte actora allegó al proceso sobre ese tema.

7. Interrogatorio de la señora HILDA MARÍA FLOREZ DE VILLAMIZAR, señala que le compró el predio denominado el OASIS PARAMO a la señora SOCORRO aproximadamente en el año 1993, y que fue esta última la que le permitió al señor IGNACIO, padre del accionante, guardar abono en el lote de terreno que se pretende prescribir, indicando que, desconoce en qué condiciones se produjo dicho acuerdo, igualmente, manifiesta que conocía al antes citado y no así al demandante, del que precisa que nunca lo ha visto.

De forma vaga e imprecisa manifiesta que en el lote de terreno a prescribir sembraban los señores ALFONSO y NUBIA, y posteriormente la señora OMAIRA y el esposo.

Menciona que ahora poco visita el bien de mayor extensión, pero que el señor PLACIDO VILLAMIZAR PORTILLA, lo va a ver cada ocho días.

Reconoce que en el predio de menor extensión se sembraban estromelias y que nunca entablo conversación con los arrendados más allá del saludo.

También, da a entender que ha tratado de hablar con la señora GLADYS SOCORRO VILLAMIZAR, para llegar a un acuerdo para distribuirse la parte de terreno a que se refiere este asunto pero que esto no ha sido posible.

8. Interrogatorio del señor PLACIDO VILLAMIZAR PORTILLA, narra que compró parte del predio de mayor extensión en el año 1998 y que este se trata de una finca que tiene una extensión de 138 hectáreas, la cual da a entender hace falta por ser dividida para asignarle su parte a cada condueño mediante escrituras.

Que la señora GLADYS SOCORRO VILLAMIZAR le había arrendado al señor PABLO IGNACIO, la franja de terreno materia del proceso como por dos años y que este último le colaboro dos años para pagar el impuesto.

También informa que un arrendado sembraba estromelias, pero no recuerda el nombre de esta persona, y más adelante, que una vez vio un par de matas de zanahoria.

Expresa que visita su predio cada ocho días, precisando que desde hace aproximadamente 18 años ya no ingresa por el sitio donde se encuentra el inmueble objeto de este asunto debido a que ahí existe un portón que a veces se hallaba cerrado, sino por otro lugar en donde abrió camino e hizo una casa; y de igual forma, que cuando va no ha visto al demandante, aunque aclara que él no ingresa a la franja de terreno materia de este contradictorio.

Indica que no distingue al accionante, que no ha visto que a la casa se le haya hecho mantenimiento y que normalmente esta permanece sola porque las personas que llegan a habitarla no se quedan más de 15 días, también informa que desconoce cuál fue el acuerdo al que el actor llegó con la señora GLADYS SOCORRO VILLAMIZAR, pues desde que hicieron una cerca para dividir su parte con la de esta última, a ella la han dejado mandar en su predio.

Relata que él es el que paga los impuestos del predio de mayor extensión y que para tal efecto les pide una cuota a las otras dos demandadas.

9. Interrogatorio de la señora GLADYS SOCORRO BAUTISTA BAUTISTA, manifiesta que el predio EL OASIS PARAMO lo adquirió en el año 1974 con la señora CARMEN SOCORRO VILLAMIZAR GONZALEZ por compra hecha al señor JESUS VILLAMIZAR.

Seguidamente narra que después de que murió el padre del demandante, este último empezó a sembrar en el predio materia del proceso, más o menos en los años 2003 o 2004, época para la cual, la accionada le pidió la entrega de la casa, sin embargo, precisa que el actor le solicitó que le diera un tiempo manifestándole que, la persona que le atendía los cultivos se encontraba muy enfermo y que este vivía muy lejos, ante lo cual la accionada y teniendo en cuenta que la contraparte se trataba de su sobrino, accedió a ello; igualmente,

precisa que pasados unos cuatro o cinco años de ese hecho, nuevamente requirió al accionante para que le entregara la casa, pero que en aquella ocasión este le manifestó que lo esperara mientras sacaba la cosecha, ante lo cual también consintió, y ya con posterioridad a ello, el actor dejó de reconocerla como dueña adoptando la posición de que no entregar, al punto de que cerco, impidiéndoles el ingreso al predio de mayor extensión por ese lugar.

Que hace unos cuatro o cinco años su hijo había puesto unos candados pero que el demandante los quito.

Explica que no se puso a pelear, porque no le gusta hacerlo y porque se trata de una porción de tierra muy pequeña en donde hay una casa que está muy deteriorada, y no iba a exponer a su hijo y esposo a discutir con el actor por cuanto se trata de una persona conflictiva.

En ese mismo sentido, informa que no ha visto que le haya hecho mantenimiento a la casa, salvo el arreglo de la luz que lo hizo hace 6 meses, además reconoce que en el predio han habido muchos arrendatarios que le rinden cuentas al demandante, quien fue el que se posesionó de esa vivienda.

A su vez, revela que aunque de forma verbal no ha sido posible que el actor entregue la vivienda, no ha ejercido ningún mecanismo legal para ello.

Confirma que el señor PLACIDO la llama todos los años para pagar el impuesto del predio de mayor extensión y que ella le da su parte.

10. Testimonios

- Marco Tulio Bautista Rivera: manifiesta que conoce el predio denominado EL OASIS PARAMO vía a Bucaramanga, así como también el que se denomina "LOTE" porque vivió en la casa construida en este último, debido a que desde el mes de septiembre del año 1999, ingreso a trabajar en dicho inmueble como medianero del señor PABLO IGNACIO BAUTISTA, padre del accionante, mediante un acuerdo verbal, que consistía en cultivar el predio, labor que se extendió por el termino de once años.

Precisa que la casa de habitación ya se encontraba para esa época, que a esta solo se le hacía mantenimiento del techo y de pintura por cuenta del señor PABLO IGNACIO y que no ha cambiado mucho, aunque considera que actualmente está abandonada porque solo la usan para guardar cosas.

Relata que en el mes de octubre del año 2002, el señor PABLO IGNACIO de quien destaca para ese momento se encontraba bastante enfermo, llevó al demandante al predio materia de este proceso, indicando que este sería quien iba a quedar a cargo, en las mismas condiciones que lo hacía el primero, es decir como dueño de dicho bien, lo cual ocurrió hasta el año 2011, fecha en la que el testigo señala estuvo en el inmueble.

Precisa que el actor iba mensualmente al predio, y cuando no podía ir, lo llamaba para hacer cuentas de los productos que sacaban, que el mantenimiento de la

vivienda, consistió la pintura que se llevaba a cabo cada dos años, del techo para evitar goteras y resanes.

Manifiesta que solo lo reconoce como dueño al actor y que la posesión que el ejerció sobre el inmueble fue pacífica, pública y a la vista de los vecinos que también lo consideraban como el propietario.

En el lote de terreno se sembró flores, zanahoria, repollo, papa negra y amarilla, fresa, lechuga, apio España, remolacha.

En cuanto a los demandados informa que los conoció como vecinos y que nunca mientras laboró en el predio, le manifestaron que este era de ellos, y de igual forma, que ninguna persona o autoridad se presentó alegando ser dueño.

Alude desconocer quién era el encargado de pagar los impuestos del bien, así como la persona que hizo las obras para la instalación de la luz.

- Alirio Jaimes Portilla, manifiesta que laboró para el señor PABLO IGNACIO en el predio EL OASIS, a partir del año 1996 y hasta su muerte, que posteriormente lo hizo con el demandante en el lote materia de este proceso ya que lo tomó en arriendo y la vivienda en el construida en el mes de octubre del año 2014 y durante 5 años, mediante contratos por un valor de 3 millones anuales.

Precisa que aunque no habitó la casa, esta se encontraba habitable y que él laboraba en el lote todos los días.

También, refiere que el accionante visitaba el lote cada mes, que como mejoras este arregló el techo de la casa y le hacía mantenimiento a las cercas del predio cada seis meses; y que tanto el como los demás vecinos reconocen al actor como el único dueño del predio, que nadie les reclamó por el predio.

Conoce a los demandados porque pasaban por el predio, y destaca que la finca de don PLACIDO colinda con el lote; no obstante, que ninguno de ellos les reclamó por dicho predio.

Que mientras estuvo en el lote de terreno, cultivo alverja, zanahoria y papa amarilla.

- Luis Alberto Ocha Suarez, persona que atendió la inspección judicial, señala que le tomó en arriendo al demandante el inmueble, desde octubre de 2019 a la fecha, por valor de 800.000 anuales, dinero que se lo entrega personalmente.

Que en el predio se siembra brócoli, papa amarilla, coliflor y demás hortalizas, que son los obreros los que se quedan en la casa.

El demandante hace como un año hizo los arreglos de la luz, tiene almacenados materiales para arreglarle el piso y se pintó una habitación para los obreros, no

obstante, menciona que la casa de habitación se encuentra en regular estado de conservación.

Conoce al señor PLACIDO, pero no lo ha visto en el predio materia del proceso, en cambio el demandante visita el inmueble cada 15 o 20 días.

Solo considera como dueño al accionante, pues ninguna otra persona ha llegado alegando o reclamando tal calidad.

No le consta que el actor haya ejercido algún tipo de fuerza para estar en ese lugar.

Conclusiones

De acuerdo con el marco normativo vigente, la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, opera cuando el bien a usucapir es poseído de forma irregular, es decir, cuando no se cuenta con un justo título.

En virtud de lo anterior, en estos casos, se debe probar fundamentalmente la posesión no interrumpida por el término que fije la ley; en dicha posesión se presume de derecho la buena fe, lo cual significa que no se puede desvirtuar (Artículo 66 CC). No obstante esto, la propia ley civil contempla la posibilidad de presumir la mala fe del poseedor, cuando exista un título de mera tenencia.

Ahora bien, en cuanto a las pruebas que obran en el proceso debe precisarse que, los documentos deben ser valorados en todo su contenido conforme lo regula el artículo 244 CGP, ya que están amparados por la presunción de autenticidad y no fueron tachados de falsos por las partes.

Respecto a los testimonios se destaca que, los declarantes tuvieron conocimiento directo de los hechos que narraron, su versión fue lógica, coherente y concordante en lo fundamental, además sobre ellos no obra causal que los haga sospechosos, por ello serán apreciados como elementos fundantes para tomar la decisión.

En lo relacionado con el dictamen se advierte que, fue emitido por persona idónea que, emitió sus conclusiones con base en el recorrido que hizo en el predio a usucapir y su medición técnica, además no fue objetado, por lo tanto corresponde darle pleno valor demostrativo.

En este orden de ideas, encontramos que, en este caso no se demostró, pero es muy probable que el actor para el año 2003, sabía quienes eran los dueños del predio de mayor extensión, considerando la cercanía que el afirma tenía con su padre, quien supuestamente lo delegó para seguir con su administración, a pesar de esto, no se acreditó que la demandada GLADYS SOCORRO BAUTISTA le haya entregado la tenencia de la parte a usucapir, ya sea a título oneroso o gratuito, en este punto sólo obra la versión de las dos demandadas.

Se destaca que, era legalmente viable para el actor, llegar a ser poseedor del predio materia del litigio, ya fuera por ocupación esto es con permiso o tolerancia de los dueños o por invasión, es decir sin permiso de los dueños, ya que la posesión requiere precisamente no sólo de la tenencia material, sino del ánimo de señor y dueño, con la visible ejecución de actos que lo cataloguen como tal, frente a lo cual, los demandados debieron ejercer su poder para repelerlo a través de los medios legales, como sería la acción posesoria y la reivindicatoria. Entonces si el demandante abuso de la confianza que le dio su tía, ella no debió tolerar esta conducta y en consecuencia, le correspondía actuar para recuperar la casa y el terreno adjunto.

Se debe tener en cuenta que, para que opere la prescripción extraordinaria de dominio no se requiere ser poseedor de buena fe, ya que los requisitos para su configuración se concretan a lo siguiente: 1. Que el bien sea prescriptible. 2. Que se tenga en posesión por un término de 10 años o más. 3. Que la referida posesión sea pública, pacífica, exclusiva e ininterrumpida.

No hay duda entonces, de que el derecho civil premia la posesión bajo ciertas condiciones y la convierte en propiedad y castiga el abandono de los titulares de dominio con el despojo de la propiedad, ya que en sana lógica y en condiciones normales, no tiene explicación que, un legítimo dueño tolere que, otra persona sin derecho alguno disfrute y disponga de un bien y que no haga nada al respecto, que fue lo que precisamente sucedió en este litigio.

En cuanto al reparo de que la posesión del actor es viciosa, de acuerdo con el Código Civil, tenemos el siguiente marco legal:

ARTICULO 771. <POSESIONES VICIOSAS>. Son posesiones viciosas la violenta y la clandestina.

ARTICULO 772. <POSESION VIOLENTA>. Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza.

La fuerza puede ser actual o inminente.

ARTICULO 773. <VIOLENCIA POR ADQUISICION EN AUSENCIA DEL DUEÑO>. El que en ausencia del dueño se apodera de la cosa y volviendo el dueño le repele es también poseedor violento.

ARTICULO 774. <POSESION VIOLENTA Y CLANDESTINA>. Existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro.

Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente.

Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.

Entonces en este asunto, al realizar el estudio de las pruebas, no se evidencia que el demandante haya ejercido violencia para tomar la posesión del bien o para ejercerla, tampoco se advierte clandestinidad, porque como lo establecen los testigos, el ha permanecido de manera pacífica en el predio y según informa uno de ellos, llevo allí por disposición de su señor padre y contiuo con las mismas

actividades que realizaba este a la vista de todos y de los dueños, sin que estos se hubieran opuesto a ello.

En cuanto a que el actor reconoció dominio ajeno ya que, expresó que, no pagaba impuesto porque no iba hacerse cargo del predio de mayor extensión, y que efectivamente los demandados eran quienes lo cancelaban anualmente; encontramos que, este argumento no es acertado toda vez que, no conlleva una confesión referente a que, el demandante simplemente ha sido un tenedor por cuenta y disposición de los dueños, sino una aceptación de que nunca ha contribuido al pago del impuesto.

En lo relacionado con los reparos que se hacen frente a los actos posesorios, es cierto que, el actor no le ha hecho ningún mejoramiento significativo a la casa, que existe en la porción a prescribir y que, el servicio de luz apenas está en proceso de instalación, como se logró establecer a través del dictamen pericial y de la declaración de los testigos, pero a pesar de esto, se tiene que, el demandante ha exteriorizado otros actos de señorío sobre la vivienda como son: usarla para vivienda de sus aparceros o arrendatarios y como depósito de insumos agrícolas y herramientas, sin que sus legítimos dueños se lo hayan impedido a lo largo de más de diez años, acciones que, no logran ser desvirtuadas, porque uno de los testigos haya manifestado que, el accionante está esperando que, le lleguen los papeles para proceder a arreglar la casa.

Frente al argumento relacionado con que deben verificarse los testimonios, porque los actos de señor y dueño no existieron, se reitera, como ya se explicó, que las declaraciones ofrecen credibilidad, dado el conocimiento directo que estas personas tuvieron de los hechos, que su versión fue concordante entre si y con el resultado que arrojó el dictamen y la propia confesión de los demandados.

En efecto los testigos refieren como actos posesorios del demandante los siguientes: sembrar la huerta con diversos cultivos a través de amedianería, disponer de la vivienda para alojamiento de trabajadores y en los últimos años exclusivamente para guardar insumos agrícolas y herramientas, arrendamiento del lote.

A su turno el perito destaca que, la principal actividad en el predio es la explotación agrícola, que abarca la mayor parte de la extensión del bien (80% indicó en la diligencia de inspección), que la casa esta en regular estado de conservación, pero dos de sus habitaciones estan destinadas para almacenamiento de semillas, herramientas e insumos.

Por su parte la demandada GLADYS SOCORRO, reconoce que el actor ha cultivado el lote desde 2003 o 2004, que desde entonces ha tenido varios arrendatarios que le rinden cuentas a él, que se posesionó de la vivienda e instaló una cerca para impedirle su paso por allí.

De igual manera los otros demandados expresan que, en el predio se han plantado cultivos y que conocen de la permanencia de arrendatarios en dicho lugar.

Entonces, del análisis de la prueba testimonial y documental asomada por el actor, de la inspección judicial y dictamen, de la confesión de una de las demandadas, se logra establecer que, este asumió la posesión, esto es la dirección y control del predio a usucapir, con actos unívocos de señor y dueño, de manera exclusiva, pública, pacífica e ininterrumpida y por el tiempo que exige la ley, para adquirir el predio por prescripción, sin que los demás herederos del inmueble haya reclamado a tiempo su derecho a través de la reivindicación.

Así las cosas tenemos que la decisión de primera instancia debe ser confirmada.

Por lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pamplona, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la sentencia de primer grado.

SEGUNDO: Condenar en costas a los demandados. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: Ordenar devolver el expediente al juzgado de origen.

NOTIFIQUESE.

**ANGELA AURORA QUINTANA PARADA
JUEZ**

[1] *“El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*

“1ª. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

“2ª. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

“3ª. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

“Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

“Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

[2] *“Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764 [buena fe y justo título]”.*

[3] La prescripción extraordinaria para vivienda de interés social, es de 5 años, según lo previsto por el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

[4] ORTIZ DE ZÚÑIGA, Manuel. *Jurisprudencia civil de España*, tomo 1. Madrid: 1869, p. 236.

[5] CSJ. Civil. Sent. de casación del 13 de septiembre de 1895, G.J. Tomo XI, p. 58-62.

Firmado Por:

**ANGELA AURORA QUINTANA PARADA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO PAMPLONA**

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:

**323beaf2109b0791c9f2fb65180b69823f53f208de5526ef2e6152677567
ad4a**

Documento generado en 12/07/2021 11:45:04 a. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

