



## JUZGADO PROMISCO MUICIPAL DE EL CASTILLO - META

El Castillo (Meta), once (11) de Agosto de dos mil veintidós (2020).

Ref.: Proceso Declarativo Extraordinaria Verbal de Pertenenca No. 502514089001-2018-00038.

### ASUNTO A DECIDIR

Rituado el trámite procesal, procede el despacho, a dictar sentencia que en derecho corresponda, dentro del Proceso Verbal Sumario de Pertenenca de inmueble urbano, instaurado por la señora **HERMENCIA TORRES GIL** contra **AMPARO CUELLAR DE VARON, ARTURO VARON GIRALDO** y; demás personas desconocidas que se crean con derecho al inmueble a usucapir.

### ANTECEDENTES

**HERMENCIA TORRES GIL**, en su calidad de poseedora, a través de su apoderado judicial, Dr. **WILLIAM JAVIER LOMBO** presentó demanda de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de Predio Urbano, en contra de **AMPARO CUELLAR DE VARON**, identificada con la cedula de ciudadanía número 21.064404, **ARTURO VARON GIRALDO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 17.038.862 y demás personas desconocidas que se crean con derecho al bien inmueble a usucapir; para que con su citación y audiencia, previos los términos legales propios del proceso ordinario de pertenenca de mínima cuantía, se hagan por este juzgado, en sentencia definitiva que pase a tránsito de cosa juzgada, las siguientes:

#### 1.-PRETENSIONES.

**PRIMERO:** Que en sentencia debidamente ejecutoriada se declare que mi poderdante la señora **HERMENCIA TORRES GIL**, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, 38 HECTAREAS 500 MTRS-2 el cual consta de las siguientes medidas y linderos PUNTO DE PARTIDA como tal el punto N 1 situado al este donde concurren las colindancias de playones baldíos Ignacio rojas y el peticionario colinda así ESTE con playones baldíos en 615 mts, caño embarrado y rio la Cal al medio puntos 1 al 12 NORTE Y OESTE: Con Adán Diaz, en 1.736 mts rio yamanes y caño veranero al medio, puntos 12 al detalle 8 de delta 26 sur con María Odilia Moreno en 377 mts puntos del detalle 8 del delta 26 al 29 sureste en 545 mts con Victoriano Álvarez en 575 mts puntos 29 a 34 con Ignacio Rojas en 545 mts puntos 34 a 1 y encierra.



**SEGUNDO:** Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la adjudicación e inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 236-5352 de la oficina de Instrumentos Públicos de San Martín.

**TERCERO:** Se ordene la cancelación de las inscripciones que afecten el derecho sobre el respectivo bien.

**CUARTO:** Ordénese el emplazamiento de las personas que se crean con derecho sobre el respectivo bien.

**QUINTO:** informar de la existencia del proceso a las siguientes entidades, con la finalidad de que hagan manifestaciones a que hubiere lugar de acuerdo al ámbito de sus funciones.

Superintendencia de Notariado y registro.

Instituto colombiano para el desarrollo rural INCODER

Instituto geográfico Agustín Codazzi

Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Villavicencio

**SEXTO:** Que se condene en costas a quien se oponga.

Lo anterior conforme a los siguientes

## **2.-HECHOS**

**PRIMERO:** la señora HERMENECIA TORRES GIL, el 25 de octubre de 1995 mediante documento privado fue encargada del predio el predio denominado ESMERALDA HOY POR FIN identificado con matrícula inmobiliaria No. 236-5352 de la oficina de Instrumentos Públicos de San Martín. por parte del señor ARTURO VARON GIRALDO, quien la reconoció como tenedora el mismo.

**SEGUNDO:** Que posterior a esto el señor ARTURO GIRALDO, al paso de los años no se volvió a hacer presente en el predio ni a ejercer acto de señor y dueño y que ha sido mi representada quien ha ejercido estos actos desde 1996 es decir más o menos hace 20 años.

**TERCERO:** Mi mandante la señora HERMENECIA TORRES GIL, ha venido ejerciendo la posesión sobre 38 de las 42 hectáreas del bien de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que sólo dan derecho al dominio, ha realizado sobre él, durante el tiempo de posesión, construcciones y mejoras, ha pagado los impuestos correspondientes, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y lo ha habitado junto con su familia, lo ha explotado económicamente hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo.



**CUARTO:** Mi poderdante señora HERMENCIA TORRES GIL, ejerce la posesión material sobre las 38 hectáreas el lote de terreno y las mejoras consistentes en una casa de habitación construida en muros de ladrillo y cemento, con sus derechos anexos y servicios públicos como agua, luz, alcantarillado en construcción y demás servidumbres.

**QUINTO:** La posesión sobre el lote de terreno junto con la construcción en el predio denominado ESMERALDA hoy POR FIN no han sido interrumpida ni civil, ni naturalmente, y ha sido ejercida de manera quieta, pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por mi poderdante señora HERMENCIA TORRES GIL, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica de bien consistente, en mantenimiento, limpieza, renovación y mejoras sobre el bien.

Por haber transcurrido el tiempo legal establecido para adquirir el mencionado bien por prescripción extraordinaria, se me ha conferido poder especial por inicial la acción respectiva.

### **3. CONTESTACIÓN**

A los demandados, señores **AMPARO CUELLAR DE VARON, ARTURO VARON GIRALDO**, y las personas indeterminadas que se creyeran con derechos de formar parte del Litigio, fueron emplazadas el 15 de noviembre del 2018 (fl 60 y s.s.), posterior a esto fue nombrada como Curado Ad-Liten la Doctora **JESSIKA NATHALY CESPEDES GUTIERREZ**, quien tomó posesión de su cargo y radico respuesta de la demanda en el tiempo estipulado sin realizar entablar ningún tipo de excepciones ni contradicciones frente a las pretensiones.

### **4. ACTUACIÓN JUDICIAL**

**4.1.1.** Mediante auto de fecha 14 de marzo de 2018 (fl.28), el Juzgado admitió la demanda Declarativa Extraordinaria Verbal de Pertenencia, incoada por **LUIS ALBERTO BELTRÁN QUINTERO**, contra **HERMENCIA TORRES GIL** contra **AMPARO CUELLAR DE VARON, ARTURO VARON GIRALDO**, y demás personas indeterminadas, ordenándose tramitar por el proceso ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de predio urbano, se corrió traslado a la parte demandada por 10 días y se reconoció personería para actuar al togado Dr. **WILLIAM JAVIER LOMBO**.

**4.1.2.** Los demandados **AMPARO CUELLAR DE VARON, ARTURO VARON GIRALDO**, y **LAS PERSONAS INDETERMINADAS** que se creyeran con derechos



de formar parte del Litigio, fueron emplazadas, con arreglo en el artículo 108 del C. G. P. el día 15 de noviembre de 2018, (fol. 60 y s.s.), por lo que se les designó como Curador Ad-liten, a la Abogada JESSIKA NATHALY CESPEDES GUTIERREZ, quién se notificó personalmente del auto admisorio, el 26 de marzo de 2019 (fol. 63), y en su oportunidad contestó la demanda.

**4.1.3.** Por medio de auto de fecha 03 de diciembre de 2021, se fijó fecha del 21 de abril del 2022 a las 10:00 a.m., para llevar acabo las audiencias de que tratan los artículos 392 del C.G.P. que nos remite al 372 y S.S. de la misma norma. (fol. 110), nombrándose de oficio al perito señora **FABIOLA CRUZ SOTO**, quien forma parte de la lista de auxiliares de la justicia.

**4.1.4.** Siendo el doce (12) de junio del 2019, fecha y hora fijada por auto nombrado anteriormente, se llevó a cabo la práctica de las siguientes etapas:

**4.1.5. INSPECCIÓN JUDICIAL**, tomando posesión de su cargo, la señora **FABIOLA CRUZ SOTO**, perito designada realizo la inspección judicial al predio objeto de la Litis, quien debería identificar su cabida, linderos, matricula inmobiliaria, cedula catastral y demás características que lo identifiquen como poseedor del mismo, quien cumplió con el cometido, pero solicito un término de diez (10) días hábiles para poder rendir el respectivo expertisio técnico, petición que fue aceptada.

**4.1.6. RESOLUCIÓN DE EXCEPCIONES PREVIAS**, no se propusieron excepciones por tal motivo no se desarrolló esta etapa.

**4.1.7. CONCILIACIÓN**, no es viable esta etapa ya que las partes demandadas actúan por medio de curador Ad-Liten.

**4.1.8. INTERROGATORIO DE PARTE**, se llevan a cabo el respectivo interrogatorio de parte, iniciando por la parte demandante, señora **HERMENCIA TORRES GIL**, seguido de testimonios o declaraciones de los señores **JOHN FREDY AVILA BAQUERO**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 86.047.302, señor **LUIS ORLANDO CESPEDES SUAREZ**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 7.792.841, no hay interrogatorio de parte, por la parte demandada pues se encuentra representada por medio de curador Ad-Litem, quien no propuso excepciones.

**4.1.9. DECRETO Y PRÁCTICA DE PRUEBAS**, se decretan las siguientes pruebas documentales solicitadas por la parte demandante; a) Certificado de libertad y tradición especial (2 folios) b) Escritura de compraventa N 749 de la notaria nica del



círculo de Granada del 26 de noviembre de 1979 por la cual los demandados adquieren el predio. c) Escritura 923 del 15 de octubre de 1991 de la notaria única del Círculo de granada, por la cual los demandados venden 4 hectáreas del globo total. d) Resolución. e) Acta por la cual el demandado le entrega la finca a la demandante en calidad de tenedora. e) Fotocopia del recibo de pago N3867 en el cual se evidencia la cancelación del impuesto predial del año 2007 el cual cancelo la demandante. f) Fotocopia del recibo de pago N12859 en el cual se evidencia la cancelación del impuesto predial del año 2008 el cual cancelo la demandante. g) Fotocopia del recibo de pago N 4661 en el cual se evidencia la cancelación del impuesto predial del año 2009 por parte de la demandante. h) Certificado del IGAC. i) Constancia de la junta de acción comunal de la vereda la cal, en la cual se evidencia que la demandante hace 20 años ha ejercido una posesión pacífica e ininterrumpida del predio denominado POR FIN, obrante a folios 07 al 28 del cuaderno principal.

**4.2.1. PRUEBAS PARTE DEMANDADA Y PERSONAS INDETERMINADAS,** representadas por la Doctora Jessika Nathaly Céspedes Gutiérrez, en condición de Curador Ad-Litem, no solicita prueba alguna y responde; darles valor probatorio a los documentos aportados con la demanda y las que surjan del proceso documental presentado por la parte actora.

**4.2.2. PRUEBAS DE OFICIO,** Inspección Judicial al predio materia de Litis, ubicado como predio rural denominado LA ESMERALDA hoy POR FIN, de la Vereda La Cal del Municipio de El Castillo – Meta, con intervención de la Perito Fabiola Cruz Soto, la cual solicita un término de 10 días hábiles para remitir informe pericial del predio objeto de la Litis, el cual fue recibido el día 03 de agosto del 2022, obrante a folios 116 al 128 del cuaderno principal de la demanda, donde precisa la ubicación del predio, identificación, nomenclatura y área superficial la cual es de **38 Has 500 M2**, medidas corroboradas sobre el terreno, alinderado de la siguiente forma; Según certificado de tradición y libertad, punto de partida: se tomó como tal punto 1, situado al Este donde concurren las colindancias playones baldíos, Ignacio Rojas y el peticionario colinda así: con playones baldíos en 615 mts. caño Embarrado y Rio La Cal al medio puntos del 1 al 12. Norte y Oeste: con Adán Díaz, en extensión de 1.736 mts, Rio Yamanes y caño veranero al medio, punto 12 al detalle 8 del delta 26. Sur: con Odilia Moreno en 337 mts, puntos del detalle 8 del delta 26 al 29. Sureste: en 545 mts, con Victoriano Álvarez, en 575 mts, puntos 29 al 34, con Ignacio Rojas en 545 mts, puntos 34 a 1 y encierra.

**4.3. FIJACIÓN DEL LITIGIO,** Siendo que la parte demandada se encuentra representada a través de curador Ad-Litem, quien dispone del derecho de litigio, al debate probatorio se remitieron todos y cada uno de los puntos objetos de controversia.



**5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.** Agotado el probatorio, por auto del 12 de Junio de 2019, (fol. 68 y s.s.) se dio traslado a las partes para alegar de conclusión.

La parte demandante presenta sus alegatos reiterando que la señora HERMENCIA TORRES GIL, ha tenido el *animus domini* (intención de ser dueño), del predio objeto de litigio, razón por la cual solicita que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se declare que ha adquirido por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble urbano, identificado con la matrícula inmobiliaria N.º **236-5352**, identificado dentro del plenario y en consecuencia ordenar la inscripción del fallo den el folio de matrícula inmobiliario correspondiente.

Agotado, como se hallan los trámites legales propios de la instancia y no observándose causal alguna de nulidad que invalide lo actuado y obligare a su declaración oficiosa, se procede a resolver la controversia dictándose sentencia que se estime del caso y en derecho corresponda conforme a lo pedido, alegado y probado en el proceso, previa a las siguientes:

## **CONSIDERACIONES**

**1. DEL PROCESO.** Revisado el plenario se tiene que, los presupuestos procesales, elementos esenciales para el regular desenvolvimiento de la relación jurídica procesal y decidir de fondo el litigio sometido a consideración de la instancia, se encuentran satisfactoriamente reunidos. En efecto:

**2. Jurisdicción y Competencia.** Conforme a los factores y reglas generales que determinan la competencia, este juzgado, es el competente para conocer y decidir el asunto que nos ocupa teniendo en cuenta la ubicación del inmueble, cuantía, su naturaleza y domicilio de la demandada.

**3. Demanda en Forma.** La demanda instaurada es idónea para el fin propuesto, reúne los requisitos procesales de forma y contenido exigidos por los artículos 82, 368 y s.s. del C. G. P.

**4. Capacidad para ser parte y para comparecer al Proceso.** La demandante como persona natural y los demandados como personas naturales, cobijados bajo la presunción de capacidad que los ampara para comparecer al proceso conforme a la ley sustancial, la cual no fue desvirtuada, artículo 1503 C.C., y haciendo uso de esa capacidad, HERMENCIA TORRES GIL, mediante apoderado legalmente constituido, instaura esta acción contra ARTURO VARIN GIRALDO y AMPARO CUELLAR DE VARON, y demás personas indeterminadas que se crean con derecho



sobre el bien a usucapir, quienes igualmente se encontraron debidamente representadas en el presente proceso.

De este modo los presupuestos procesales no merecen reparo alguno y habilitan al Despacho para desatar la controversia.

**De la Acción.** Conforme a los hechos que sustentan las pretensiones de la demanda sub análisis, a prima facie, se tiene que, nos encontramos frente a una acción de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio en consecuencia se plantea el siguiente problema jurídico:

¿Ha adquirido HERMENCIA TORRES GIL, el dominio del inmueble predio rural **ubicado en la Vereda La Cal del Municipio de El Castillo – Meta denominado LA ESMERALDA hoy POR FIN, del municipio de El Castillo (M)** y registrado con la Matrícula Inmobiliaria **236-5352**, con un área aproximadamente de **38 Has 500 M2**, ¿por el modo de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO?

La prescripción adquisitiva de dominio la define el artículo 2512 del Código Civil, como:

“... 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 o derechos durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

Y, sobre los bienes susceptibles de prescripción, el artículo 2518, ejusdem, pontifica:

“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”.

La prescripción adquisitiva como modo de adquirir las cosas, puede ser ordinaria, o extraordinaria. Tendrá lugar la primera de ellas, cuando, además de la posesión exista justo título y buena fe en el usucapiente; y, la segunda, por el simple transcurso del tiempo exigido por la ley ejerciendo posesión sobre la cosa, precisando que en ambas formas se exigen períodos diferentes dependiendo de si lo que se va a adquirir es el dominio u otro derecho real, según sea del caso, sobre bienes muebles o inmuebles se da de dos clases: La ordinaria y la extraordinaria.



En el *sub-judice*, **HERMENCIA TORRES GIL**, instauró la acción de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, con el objeto que se le declare que ha adquirido de este modo, la propiedad plena y absoluta del predio **ubicado en la Vereda La Cal del Municipio de El Castillo – Meta denominado LA ESMERALDA hoy POR FIN, del municipio de El Castillo (M)** y registrado con la Matrícula Inmobiliaria **236-5352**, con un área aproximadamente de **38 Has 500 M2**, debidamente determinado por su ubicación, linderos particulares, generales y demás especificaciones que lo identifica en el expertisio rendido por la perito designada, por haberlo poseído con ánimo de señor o dueño, desde el año de 1996, continuos e ininterrumpidos en forma pacífica, a la vista pública y sin reconocer dominio ajeno.

El dominio de las cosas se gana por el modo de la prescripción ordinaria cuando se han poseído con ánimo de señor o dueño durante veinte (20) o más años continuos e ininterrumpidos, artículo 2531 reglas 1º y 2º del Código Civil y artículo 1º de la Ley 50/36 la cual fue modificada por la Ley 791 artículo 5º del 2002, la cual redujo el término a diez (10) años, donde la buena fe se presume de derecho o *iure et de iure*, es decir, no se requiere de título alguno.

Para la prosperidad de la acción de pertenencia de carácter ordinaria, como la que nos ocupa, es necesario demostrar los siguientes presupuestos estructurales:

*1º) Que el inmueble urbano, objeto material de la demanda sea susceptible de adquirir por prescripción;*

*2º) Posesión material del usucapiente sobre el inmueble que afirma haber ganado por este modo;*

*3º) Transcurso de un plazo de veinte años (20) o más años, Ley 50 de 1936, durante el cual esta situación posesoria se haya prolongado y; para el caso concreto, sin incluir la modificación introducida por la Ley 791 de 2002, por no haber sido invocada; y*

*4º) Que esa posesión sea pacífica, ininterrumpida y a la vista pública durante dicho plazo.*

Pero también, del artículo 375 del C.G.P., ordena aportar un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, en donde se consigne el nombre e identificación de las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, para que la demanda sea dirigida contra ellos.

Conforme a los anteriores presupuestos, precisa, pues, establecer en primer lugar, lo concerniente, si el inmueble a usucapir es de los bienes susceptibles de adquirir por este modo.



En efecto; se allegó al acervo probatorio la ruta de tradición del predio a prescribir (folio 10 y s.s.), de donde se infiere que, dicho bien es de PROPIEDAD PRIVADA, siendo el actual propietario del derecho real de dominio AMPARO CUELLAR DE VARON y ARTURO VARON GIRALDO, por tal razón la demanda se dirigió exclusivamente contra ellos; por ser los titulares del derecho real de dominio a través de compra que hicieron a la señora ANA OLIVA BOHORQUEZ VIUDA DE VARGAS; como consta en la anotación N° 02 del respectivo registro de tradición del inmueble, con quienes se constituyó el contradictorio, integrándose de esta manera la relación jurídico-procesal que el legislador exige.

De este modo, en cuanto a que se trate de un BIEN PRESCRIPTIBLE, no existe duda de la presencia de ese requisito si se tiene en cuenta que no se está frente a un predio de aquellos que por su naturaleza resultan imprescriptibles, bien por su destinación o porque pertenezcan a los bienes de la Nación, esto es, que sea de uso público o un bien fiscal. Máxime si se tiene en cuenta que el predio ya goza del folio inmobiliario identificado con el N° 236-5352, lo que constituye una clara señal de que el predio es de propiedad particular, aunado al hecho que según se observó en la diligencia de inspección judicial, el mismo no hace parte de una zona de protección o ronda de caño o río, ni de una reserva forestal o cualquier otra sobre la cual se ejerza el PODER EMINENTE DEL ESTADO.

Ahora bien, como en la anotación N° 3 del folio de matrícula inmobiliaria N° 236-5352, aportado con la demanda (folio 55 y s.s.) aparece que sobre el inmueble pretense en usucapión, el 11 de abril de 2018, el Juzgado Promiscuo Municipal de El Castillo - Meta, registró la inscripción ordenada dentro del proceso de PERTENENCIA, de HERMENCIA TORRES GIL, contra AMPARO CUELLAR DE VARON y ARTURO VARON GIRALDO, debe decirse que ese hecho, para nada impide que opere el fenómeno prescriptivo.

En igual sentido se pronunció la misma Corporación en providencia del 13 de julio de 2009, expediente 1100131030311999-01248-01, Magistrado Ponente Dr. Arturo Solarte Rodríguez.

Para el estudio de los demás requisitos estructurales para la prosperidad de esta acción, es importante tener en cuenta que, el prescribiente no requiere de título alguno, solo necesita demostrar la posesión material del inmueble, la cual está constituida por el uso del mismo, en forma quieta, tranquila, pacífica, a la vista pública, continua e ininterrumpidamente por un término mínimo de veinte (20) años o diez (10) años porque se viene prescribiendo con la vigencia de la Ley 50 de 1936, a los cuales debe sumarse el ánimo de señor o dueño.



Es decir; que, aquellos actos se vienen ejecutando sin reconocer dominio ajeno y éstos solo se pueden demostrar mediante testigos cuyos deponentes, en un momento dado, son quienes tienen una aprehensión directa sobre la forma como se posee y quien realiza esos actos positivos que por vía numerativa señala el artículo 981 del Código Civil, aunado a éstos, la inspección judicial que obligatoriamente debe realizarse al predio.

La posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, artículo 762 del Código Civil, y para que esta se materialice como tal, deben concurrir o coexistir en la ejecución de esos actos positivos sus dos elementos estructurales:

- El Material o Físico, conocido como el Corpus, el cual no debe confundirse con la cosa misma, ya que ésta puede existir sin que sea poseída; sino como la relación de hecho entre la cosa y su detentador, demostrativa de la posesión; y

- El elemento Espiritual o Subjetivo o Psíquico conocido como el Animus, el cual debe existir en la persona que detenta la cosa, si dirige su voluntad a fin de tenerla para sí, sin reconocer dominio ajeno y, si faltara este elemento subjetivo o voluntariedad de señorío sobre la cosa no existe Animus, entonces, el detentador sería un mero tenedor o poseedor a nombre de otro.

Veamos en el plenario, si HERMENCIA TORRES GIL, es la poseedora del predio rural ubicado **en la Vereda La Cal del Municipio de El Castillo – Meta denominado LA ESMERALDA hoy POR FIN, del municipio de El Castillo (M)** y registrado con la Matrícula Inmobiliaria **236-5352**, con un área aproximadamente de **38 Has 500 M2**, de que se trata, en esta acción, con ánimo de señor y dueño, y si aquellos actos positivos se ejecutaron o vienen ejecutándose de buena fe, exentos de fraude o de todo vicio, en forma pacífica, a la vista pública e ininterrumpidamente por el término de veinte (20) años, o diez (10) años como lo cita la norma.

*El artículo 174 del Estatuto de enjuiciamiento civil dispone que toda decisión judicial debe apoyarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, y el artículo 177, ibídem, en concordancia con el artículo 1757 del C. C., siguen precisos lineamientos que consagra el elemental principio procesal de la carga de la prueba, preceptuando que al demandante le corresponde demostrar los supuestos fácticos en los cuales fundamenta su pretensión y al demandado, los hechos en que finca la excepción; es decir, en la excepción el demandado debe hacer las veces de actor y probar él mismo como una demanda.*

*Aplicando los anteriores postulados al caso concreto que nos ocupa, forzoso es acudir al acervo probatorio para proferir una decisión acorde con lo pedido, alegado y probado.*



De la diligencia de inspección judicial, los testimonios recaudados y el dictamen pericial se evidencia que el demandante es la persona que detenta la posesión del inmueble, pues lo ocupa explotándolo económicamente, con lo que se adquiere certeza de la OCUPACIÓN como principal elemento del ejercicio de la posesión que se requiere cuando se invoca la acción de pertenencia, como aquí sucede.

De igual manera del citado dictamen y de los testimonios recaudados a instancia del demandante, la parte pasiva fue representada a través de Curador Ad-Litem, en forma clara se evidencia que es la demandante, quien han detentado la posesión material del lote de terreno.

En efecto, se obtuvieron los siguientes testimonios:

El señor **JOHN FREDY AVILA BAQUERO**, quien conoce a la demandante por vínculos de vecindad y amistad, manifiesta en su declaración que desde hace aproximadamente más de 10 años conoce que la señora HERMENCIA TORRES GIL, ocupa el inmueble objeto de la diligencia. Considera el testigo que la demandante es la dueña del predio por cuanto lo habitó, luego ha realizado mejoras dentro del predio y cultivado varios tipos de verduras y mantiene animales como porcinos entre otros, y es quien se encarga de mantenerlo limpio y arreglado, que ejerció actos de señora y dueña como construcción de mejoras.

Igualmente rindió declaración al señor **LUIS ORLANDO CESPEDES SUAREZ**, quien manifestó que conoce al demandante de amistad, trato y vecindad desde hace aproximadamente 20 años, y que sabe que la demandante es la dueña del bien objeto de la diligencia, que ha realizado mejoras, que su posesión ha sido pacífica, que los vecinos piensan que ella, es la dueña de ese inmueble, pues no han visto a nadie más ocuparlo.

A su turno, con el Interrogatorio de Parte recibido al demandante, como con la documental arrimada con la demanda, se hace patente la forma como el demandante ingresó a ocupar el predio, sin violencia o clandestinidad, precisamente por una compra venta realizada con la demandada; este ingreso a ocupar el predio en 1996, hasta la actualidad, la que hoy reclama por medio del fenómeno de la prescripción.

Las anteriores circunstancias permiten deducir que esa posesión material que reflejan actos dispositivos adelantados por la demandante, es ciertamente pública, pacífica y continua, sin que les hubiere realizado algún reproche.

Entonces el acopio testimonial para el caso de marras, resultó de gran importancia pues con las declaraciones rendidas, se logró establecer que la señora HERMENCIA TORRES GIL, entró en posesión del inmueble desde el año de 1996, cuando se les permitió ingresar al inmueble para habitarlo, posesión que realizó de manera, ininterrumpida, pacífica, a la luz pública y de manera exclusiva, logrando entonces demostrar los hechos de la demanda y en respaldo a sus pretensiones, producen esa convicción íntima al Despacho de que, evidentemente, desde hace más de Diez



(10) años viene ejerciendo, de buena fe, exenta de fraude y de todo vicio la posesión material con ánimo de señor o dueño del predio rural ubicado **en la Vereda La Cal del Municipio de El Castillo – Meta denominado LA ESMERALDA hoy POR FIN, del municipio de El Castillo (M)** y registrado con la Matrícula Inmobiliaria **236-5352**, con un área aproximadamente de **38 Has 500 M2** de este Municipio, alinderado como se estableció en la inspección judicial de la siguiente manera; Según certificado de tradición y libertad, punto de partida: se tomó como tal punto 1, situado al Este donde concurren las colindancias playones baldíos, Ignacio Rojas y el peticionario colinda así: con playones baldíos en 615 mts. caño Embarrado y Rio La Cal al medio puntos del 1 al 12. Norte y Oeste: con Adán Díaz, en extensión de 1.736 mts, Rio Yamanes y caño veranero al medio, punto 12 al detalle 8 del delta 26. Sur: con Odilia Moreno en 337 mts, puntos del detalle 8 del delta 26 al 29. Sureste: en 545 mts, con Victoriano Álvarez, en 575 mts, puntos 29 al 34, con Ignacio Rojas en 545 mts, puntos 34 a 1 y encierra; ejecutando los ya referidos actos positivos de aquellos que solo da derecho el dominio y que por vía enumerativa trae el artículo 981 del Código Civil.

Cabe destacar del acervo probatorio como hecho demostrativo del ejercicio de la posesión por parte de la usucapiente, en la diligencia de inspección judicial practicada al predio, el Despacho pudo verificar que la ocupante del inmueble de que se trata en los autos, es la demandante HERMENCIA TORRES GIL, y conforme a los testimonios allí recaudados, se estableció; también que la calidad con que lo ocupa, es la de poseedor material con ánimo de señor y dueño, y en tal condición, la reconocen sus vecinos.

En conclusión, como respuesta al problema jurídico planteado, la demandante HERMENCIA TORRES GIL, es la poseedora material con ánimo de señor y dueño del predio urbano ya relacionado, desde hace más de diez (10) años exigido por el artículo 2532 del Código Civil (Con la modificación introducida por Ley 50 de 1936) es decir la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA y no la regulada por la Ley 791 de 2002; de un lado, por cuanto el término prescriptivo que pretenden hacer valer la demandante empezó a correr en junio de 1980, vale decir, antes del 27 de diciembre de 2002, en que empezó a regir la Ley 791; y, de otro, en cuanto la misma no fue expresamente la invocada en la demanda, para cuyo efecto resulta pertinente reivindicar lo que sobre ese aspecto enseña el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, que textualmente reza:

*"La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; **pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir.**" (Lo destacado y subrayado fuera de texto).*

Finalmente, y dado que de la Inspección judicial (fl. 112 y s.s.), y del dictamen pericial realizado, se vislumbra que el predio que se pretende adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, es un lote de terreno, totalmente independiente, con cabidas y linderos identificados y servicios públicos propios.



Este estrado judicial ordenará a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, con apego a lo reglado artículo 2531 reglas 1º y 2º del Código Civil y artículo 1º de la Ley 50/36 la cual fue modificada por la Ley 791 artículo 5º del 2002, declarar la prescripción adquisitiva de dominio a nombre de la señora **HERMENCIA TORRES GIL**, para el predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria número **236-5352**, con código catastral número **50251000300040016000**, ubicado **en la Vereda La Cal del Municipio de El Castillo – Meta denominado LA ESMERALDA hoy POR FIN, del municipio de El Castillo (M)** y registrado con la Matrícula Inmobiliaria **236-5352**, con un área aproximadamente de **38 Has 500** M2 de este Municipio, alinderado de la siguiente manera; Según certificado de tradición y libertad, punto de partida: se tomó como tal punto 1, situado al Este donde concurren las colindancias playones baldíos, Ignacio Rojas y el peticionario colinda así: con playones baldíos en 615 mts. caño Embarrado y Rio La Cal al medio puntos del 1 al 12. Norte y Oeste: con Adán Díaz, en extensión de 1.736 mts, Rio Yamanes y caño veranero al medio, punto 12 al detalle 8 del delta 26. Sur: con Odilia Moreno en 337 mts, puntos del detalle 8 del delta 26 al 29. Sureste: en 545 mts, con Victoriano Álvarez, en 575 mts, puntos 29 al 34, con Ignacio Rojas en 545 mts, puntos 34 a 1 y encierra.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de El Castillo, Meta**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de Ley;

## R E S U E L V E

**PRIMERO: DECLARAR** que la señora **HERMENCIA TORRES GIL**, identificada con la cédula de ciudadanía **Nº 41.533.261**, expedida en Bogotá D.C., ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, el siguiente predio rural ubicado en la **en la Vereda La Cal del Municipio de El Castillo – Meta denominado LA ESMERALDA hoy POR FIN, del municipio de El Castillo (M)** y registrado con la Matrícula Inmobiliaria **236-5352**, con un área aproximadamente de **38 Has 500** M2 de este Municipio, alinderado de la siguiente manera; Según certificado de tradición y libertad, punto de partida: se tomó como tal punto 1, situado al Este donde concurren las colindancias playones baldíos, Ignacio Rojas y el peticionario colinda así: con playones baldíos en 615 mts. caño Embarrado y Rio La Cal al medio puntos del 1 al 12. Norte y Oeste: con Adán Díaz, en extensión de 1.736 mts, Rio Yamanes y caño veranero al medio, punto 12 al detalle 8 del delta 26. Sur: con Odilia Moreno en 337 mts, puntos del detalle 8 del delta 26 al 29. Sureste: en 545 mts, con Victoriano Álvarez, en 575 mts, puntos 29 al 34, con Ignacio Rojas en 545 mts, puntos 34 a 1 y encierra. Identificado con la Matrícula Inmobiliaria N.º **236-5352** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martin Meta con ficha catastral N.º **50251000300040016000**.

**SEGUNDO:** Se **ORDENA** la cancelación del registro de propiedad de los señores **AMPARO CUELLAR DE VARON y ARTURO GIRALDO VARÓN**, y se **ORDENA**



la inscripción de la propiedad a la demandante señora **HERMENCIA TORRES GIL**, respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria número **236-5352** de la oficina de registro e instrumentos públicos de San Martín-Meta.

**TERCERO: INSCRÍBASE** esta sentencia en la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN MARTÍN**, en la respectiva matrícula inmobiliaria N° **236-5352**, en cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, y para tal efecto, a costas del demandante, expídanse por duplicado copias auténticas de este fallo para su registro.

**CUARTO:** Como consecuencia de lo anterior se ordena el levantamiento de la medida cautelar de la inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. **236-5352**.

**QUINTO: Declarar** que no hay lugar a proferir condena en costas contra la demandada, dado a que se encuentra representada por Curador Ad-Litem.

**SEXTO:** Una vez cumplido lo ordenado se ordena el Archivo del expediente.

La decisión se notificó en estrados. Sin recursos.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**MARTHA INÉS PINTO ROJAS**  
**JUEZ**