



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN BENITO ABAD -
SUCRE**

CARRERA 13 NO. 12-55B, CALLE EL COMERCIO
E-MAIL: jprmpalsanbenitoabad@cendoj.ramajudicial.gov.co

San Benito Abad, tres (3) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

De conformidad con el artículo 278 del CGP, no habiendo más pruebas que practicar al tornarse innecesaria la celebración de la audiencia de que hablan los artículos 372 y 373 *ibídem*, procede este estrado judicial a dictar sentencia anticipada dentro del presente asunto, habida cuenta que no se avizora causal de nulidad que invalide lo actuado, ni impedimento procesal.

1. ANTECEDENTES

1. 1. LA DEMANDA (fls. 1-6).

1.1.1. Partes.

Demandante: Mariela Aydee Rohenez Ortega, quien se identifica con la C.C. No. 23.068.954, quien actuó a través de apoderado judicial (fol. 7).

Demandados: José Manuel Jorge Bohorquez, Ana Isabel Ortega Baladovino y personas indeterminadas.

1.1.2. Pretensiones.

-Que se declare que pertenece el dominio pleno de la demandante, por haberlo ganado por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sobre el predio rural denominado "VILLA DE LEYVA – PARCELA N° 15", ubicado en la jurisdicción del municipio de San Benito Abad, con una extensión superficial de 11 hectáreas con 2.467 mtrs.

-Que se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Seccional Sincé, para los fines de ley.

-Que se condene en costas a la parte demandada en caso de oposición.

1.1.3. Hechos relevantes.

Narra que el inmueble del caso de marras fue adjudicado por el INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA –INCORA- a los señores JOSÉ MANUEL JORGE BOHÓRQUEZ y ANA ISABEL ORTEGA BALDOVINO a través de la Resolución No. 0037 del 22 de enero de 2007, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé – Sucre, bajo la matrícula inmobiliaria 347-20242.

Cuenta que los señores JOSÉ MANUEL JORGE BOHÓRQUEZ Y ANA ISABEL ORTEGA BALDOVINO, vendieron el mentado inmueble y entregaron la posesión con todos sus atributos al comprador del mismo.

Indica que, a su vez, el señor LUIS ALFONSO REQUENA NAVARRO vendió a la señora MARIELA AYDEE ROHENEZ ORTEGA, el inmueble y la posesión material del predio rural denominado “VILLA DE LEYVA, PARCELA NO. 15”.

Refiere que, hace más de diez (10) años la prescribiente MARIELA AYDEE ROHENEZ ORTEGA, ha venido poseyendo de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, el predio determinado, y también ha tenido durante ese mismo tiempo, la explotación económica del mismo.

1.1.4. Actuación procesal.

La demanda fue presentada el 18 de diciembre de 2018 (fl.6). Mediante auto de fecha 21 de enero del 2019 se admitió la demanda (fl. 23 y ss.). Posteriormente, luego de realizadas las notificaciones y publicaciones de rigor, se nombró curador ad litem mediante providencia calendada 13 de noviembre de 2019. El día 20 de febrero de 2020, se realizó la inspección judicial.

2. CONSIDERACIONES

2.1. Problemas jurídicos.

La controversia se centra en determinar: ¿cuál es la naturaleza jurídica del inmueble rural identificado con la matrícula inmobiliaria N° 347-20242, ubicado en el municipio de San Benito Abad, cuyo dominio pretende adquirirse a través de prescripción extraordinaria?

¿Se cumplen a cabalidad las exigencias sustanciales y procesales para declarar en favor de la señora MARIELA AYDEE ROHENEZ ORTEGA, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 347-20242, ubicado en el municipio de San Benito Abad?

Para resolver las cuestiones de importancia jurídica señaladas, el despacho abordará los siguientes tópicos: i) Fundamentos normativos y jurisprudenciales de la prescripción adquisitiva de dominio y ii) Caso concreto.

2.1.2. Fundamentos Normativos y Jurisprudenciales

Señala el artículo 673 del Código Civil acerca de los modos de adquirir el dominio: *"los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción..."*.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 762 de la misma normativa, 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.

La prescripción según el artículo 2512 del mismo estatuto, es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de otras personas, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos sobre cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales.

Más adelante el canon 2518 de la obra en cita, indica que se gana por prescripción el dominio de las cosas, bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, y se hayan poseído en las condiciones legales.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada que para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la

acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

3. CASO CONCRETO

Como hechos jurídicamente relevantes que se acreditaron al interior del plenario, tenemos:

- **Ubicación del inmueble y sus colindancias.**

A través de la inspección judicial realizada el día 20 de febrero de 2020, este estrado judicial pudo identificar plenamente el inmueble del caso de marras, determinando sus linderos y cabida, constatándose que en el predio se encuentra construida una casa de material con paredes de cemento, techo de zinc, la cual consta de dos cuartos, una sala de espera y un baño contiguo a un cuarto. Al lado de la vivienda se encuentra construida una bota agua con techo de zinc y horcones de madera, también se hallan edificadas en el terreno: dos casas en canilla, con horcones muertos, una utilizada como cocina comedor y otra con techo de zinc dividida en dos partes, una para la cría de gallinas ponedoras y la otra para albergue de chivos. Igualmente se verificó que en el predio se encuentran sembrados árboles frutales de mango, coco, naranjo, cultivos de yuca, plátano y caña dulce. En el predio se encuentran construidas dos represas y cinco divisiones utilizadas para apastar ganado. A través de esta inspección judicial se probó plenamente que el predio actualmente se encuentra ocupado por la demandante.

Asimismo, se logró comprobar que la valla ordenada en el artículo 375 del C.G.P., se encuentra exhibida bajo los parámetros allí señalados. Agregándose que, se logró establecer la identidad entre el bien que se pretende obtener por prescripción y el visitado por el despacho. Esta prueba se encuentra en consonancia con las demás que obran en el expediente, documentales y testimoniales.

- **Posesión material pública e ininterrumpida de la usucapiente.**

Sobre este tópico, se practicaron las siguientes pruebas testimoniales:

- ✓ JOSÉ VICENTE FLOREZ DÍAZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.944.161, quien indicó conocer a la demandante desde hace mucho tiempo. Contó que la señora MARIELA tiene más de 10 años de estar ocupando el predio, trabajándolo y criando animales. Narró que las mejoras y las construcciones en el predio VILLA DE LEYVA las realizó la demandante, quien fue la que compró.

- ✓ RAFAEL CRISTINO BENAVIDES SUAREZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.944.262, quien refirió conocer a la demandante desde muy niño. Manifestó que la señora MARIELA compró el predio a LUIS REQUENA, más o menos en el año 2009 y que lo ha poseído desde esa época, construyendo casas y potreros. Indicó que desde esa anualidad nunca se ha perturbado su posesión.

- ✓ VICTOR ZENÓN GENES VANEGAS, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.944.052, testigo que detalló que tiene una parcela por la misma vía de ubicación del predio de marras. Relató que conoce a la señora MARIELA ROHENEZ desde muy pequeña, siendo amigo de la familia en el corregimiento de Santiago Apóstol. Refirió que la demandante construyó todo lo que hay en la finca y que lo adquirió por compra hecha a LUIS REQUENA en el año 2009. Contó que la demandante siempre ha poseído el inmueble y que le construyó las cercas y demás.

- ✓ JOSÉ DE LOS SANTOS MEJÍA GENES, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.944.289, quien manifestó conocer a la demandante desde niña en el pueblo de Santiago. Contó que la señora MARIELA compró la finca al señor LUIS REQUENA en el año 2009, con esfuerzos económicos generados por préstamos bancarios. Indicó que la parcela mide 11 hectáreas con 6000 metros cuadrados, siendo utilizado para ganadería, agricultura, pastos, pan coger. Le consta que la posesión del predio siempre la ha tenido la demandante y que no conoce que haya sido sujeto de perturbación alguna. De igual exteriorizó que todas las mejoras del predio las hizo la demandante.

-
- ✓ FAUSTINO MANUEL ROHENES BUELVAS, identificado con la cédula de ciudadanía N° 18.710.038, contó que tiene 40 años de estar en la zona, conociendo a la demandante en el corregimiento de Santiago. Relató que la demandante compró el predio al señor LUIS en el año 2009, y que siempre ha estado trabajando en el mismo, el cual antes de la compra era puro monte, y la señora MARIELA lo ha mejorado.

Así las cosas, de las atestaciones anteriores, se desprende de forma palmaria que la señora MARIELA AYDE ROHENEZ ORTEGA, ha venido ejerciendo actos de señora y dueña desde el año 2009, sobre el inmueble identificado con el nombre de "VILLA DE LEYVA – PARCELA N° 15", y que esa posesión ha sido pacífica, puesto que no se ha visto perturbada por ningún tercero que reclame derechos sobre la misma, siendo igualmente ininterrumpida, cumpliendo con el requisito temporal consignado en la ley para hacerse con la propiedad plena de la misma (10 años).

Por otra parte, encontramos que de la documental contentiva del Certificado de Tradición y Libertad se estableció como primera anotación la adjudicación de unidad agrícola familiar por parte del INCODER a los señores JOSE MANUEL JORGE BOHORQUEZ y ANA ISABEL ORTEGA BALDOVINO, sujetos respecto de los cuales se dirigió la demanda de pertenencia que dio origen al proceso reseñado.

Asimismo, el certificado especial de la O.R.I.P., señala que sobre el predio urbano aparecen los señores JOSE MANUEL JORGE BOHORQUEZ y ANA ISABEL ORTEGA BALDOVINO, como personas con derechos reales sujetos a registro.

- **El predio denominado "VILLA DE LEYVA – PARCELA N° 15" es susceptible de ser adquirido por usucapión.**

Al respecto, tenemos que la heredad cuyo dominio se procura adquirir es corporal y pertenece a los denominados bienes raíces o inmuebles, tal como lo exige el artículo 2518 del Código Civil.

En cuanto a la posibilidad de comercialización de los mismos, debemos remitirnos al Certificado de Tradición y Libertad obrante a folios 49 a 50 del cartulario, para verificar la historia jurídica del bien desde la

apertura del folio de matrícula a fin de establecer los negocios jurídicos de los cuales ha sido objeto el inmueble. En tal sentido, se advierte que el bien identificado con la cédula catastral 70678000100000004024000000000 y con F.M.I. No 347-20242, presenta en la anotación No 1: adjudicación de unidad agrícola familiar por parte del INCODER a los señores JOSE MANUEL JORGE BOHORQUEZ y ANA ISABEL ORTEGA BALDOVINO, esto mediante Resolución 0037 de 2007.

Lo señalado en el párrafo precedente, permite concluir que la señora MARIELA AYDEE ROHENEZ ORTEGA puede adquirir por prescripción el derecho real de dominio del inmueble en cuestión, pues existe una cadena traslaticia que acredita la propiedad privada. En este punto huelga indicar que, si bien es cierto, los señores JOSE MANUEL JORGE BOHORQUEZ y ANA ISABEL ORTEGA BALDOVINO, adquirieron la propiedad en virtud de la adjudicación realizada por el extinto INCODER, y que como condición para enajenar se señaló que debía existir previamente autorización cuando el predio se vendiera de forma fraccionada, de esto bajo ningún argumento se puede desprender que el predio a usucapir continúe siendo baldío, por el contrario en la mentada Resolución 0037 de 2007, la entidad pública adjudicante permitía su venta sin autorización cuando se hiciera de manera completa, como ocurrió en el caso objeto de estudio.

Sustenta en mayor medida lo anterior, el hecho de que figura sobre el inmueble una persona inscrita como propietaria de derechos reales, por lo cual NO resultaría plausible presumir que se trata de un bien baldío, toda vez que NO carece de dueño (Art. 675 C.C.). A contrario sensu, se encuentra plenamente acreditado el carácter privado del mismo¹.

Finalmente, para adquirir por prescripción extraordinaria no es necesario título alguno, siendo el lapso de tiempo lo necesario para obtener por esta especie de prescripción, que corresponden a 10 años, a las voces del artículo 1 de la Ley 791 de 2002 y el artículo 2531 del Código Civil, lo cual como se señaló en líneas anteriores, se estructuró debidamente en cabeza de la demandante.

¹ Lo anterior es congruente con lo informado por el municipio de San Benito Abad, quien en comunicación enviada el 4 de diciembre de 2020, informó que el predio Villa de Leyva Parcela 15, es propiedad rural de carácter particular.

Así las cosas, estudiadas en su conjunto las pruebas practicadas, y desglosados uno a uno los requisitos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, imperativo es afirmar que la señora MARIELA AYDEE ROHENEZ ORTEGA cumplió con la obligación procesal de probar los supuestos de hecho y de derecho de tal modo de adquisición del dominio. Por tanto, este dispensador de justicia declarará que la demandante adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble con cédula catastral 70678000100000004024000000000 y con F.M.I. No 347-20242, predio rural denominado "VILLA DE LEYVA – PARCELA N° 15", ubicado en la jurisdicción del municipio de San Benito Abad, con una extensión superficial de 11 hectáreas con 2.467 mtrs.

Así las cosas, se ordenará abrir el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto del presente proceso, para que cumpla todos los efectos de modo de adquirir.

En cuanto a las costas procesales, no habrá lugar a la imposición de las mismas, por no haberse causado; de acuerdo al numeral 8 del artículo 365 del C.G.P. Lo anterior, en virtud a que sólo hay lugar a imponerlas, respecto de aquellos procesos en que haya controversia, y en el presente, no hubo oposición a la parte demandante.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de San Benito Abad, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR que pertenece a la señora MARIELA AYDEE ROHENEZ ORTEGA, identificada con cédula de ciudadanía No 23.068.954, por haber adquirido por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria, el dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble identificado con cédula catastral 70678000100000004024000000000 y con F.M.I. No 347-20242 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé, Sucre; predio rural denominado "VILLA DE LEYVA – PARCELA N° 15", ubicado en la jurisdicción del municipio de San Benito Abad, con una extensión superficial de 11 hectáreas con 2.467 mtrs.

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción de la presente sentencia en el registro respectivo. Dicha providencia produce efectos *erga omnes* y una vez inscrita nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia, conforme a lo descrito en el numeral 10 del artículo 375 del C.G.P.

TERCERO: sin condena en costas, por lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

CUARTO: LEVÁNTESE la medida cautelar de inscripción de demanda, registrada en la anotación No 02 del F.M.I. No 347-20242 de la O.R.I.P. de Sincé. Sucre, comunicada a través de oficio No 0253 del 8 de marzo de 2019.

QUINTO: En su oportunidad, **ARCHÍVESE** el expediente, y **HÁGANSE** las anotaciones correspondientes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



**EDUARDO NAME GARAY TULENA
JUEZ**