San Benito Abad, dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022)

De conformidad con el artículo 278 del CGP, no habiendo más pruebas que practicar, 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.

1.1.1. Partes.

Demandante: Francisco José Salazar Perafan, quien se identifica con la C.C. No. 10.515.303, quien actuó a través de apoderado judicial.

Demandados: Ludys Margarita Vergara Mercado y demás personas indeterminadas.

1.1.2. Pretensiones.

-Declarar que el señor Francisco José Salazar Perafan, adquirió dominio por prescripción extraordinaria, de un inmueble rural denominado "El Triunfo", ubicado en jurisdicción del municipio de San Benito Abad.

-Ordenar como consecuencia de la anterior declaratoria, el registro de la sentencia.

-Condenar al pago de costas a la parte demandada.

1.1.3. Hechos relevantes.

Narra que, el predio rural denominado "El Triunfo", de aproximadamente 26 hectáreas, se encuentra ubicado en el municipio de San Benito Abad, y se identifica con matrícula inmobiliaria 347-1641.

Cuenta que se encuentra ejerciendo la posesión del mentado inmueble desde el año 2003, explotándolo a través de la ganadería, agricultura, ganadería, construcción de corrales, pago de trabajadores, siembra de árboles frutales, etcétera.

Expone que esta posesión desde el año 2003 ha sido pacífica, ininterrumpida y pública, siendo reconocido como único propietario del predio.

1.1.4. Actuación procesal.

La demanda fue presentada el 20 de agosto de 2020. Mediante auto de fecha 3 de septiembre del 2020 se admitió la misma. Posteriormente, luego de realizadas las notificaciones y publicaciones de rigor, se contestó la demanda y se nombró curador ad litem, quien también presentó escrito de contestación. El día 22 de octubre de 2021, se realizó la inspección judicial.

Finalmente, el día 14 de diciembre de 2021 se realizó la audiencia inicial respectiva.

1.1.5. Contestación de la demanda.

-Ludys Margarita Vergara Mercado: dentro de la oportunidad procesal otorgada para el efecto, la demandada a través de apoderada judicial, luego de pronunciarse sobre todos y cada uno de los hechos de la demanda, indicó que existe falta de legitimación en la causa por activa, por cuanto en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de esta demanda, se encuentra una medida cautelar de prohibición de enajenar, y solamente la demandada como titular del derecho de dominio puede deprecar el levantamiento de tal gravamen.

Igualmente, manifestó que no se reúnen los requisitos de la posesión al no haberse ejercitado la misma de forma pacífica, ininterrumpida y tranquila, encontrándose que la demandada ha reclamado mediante proceso administrativo la titularidad de la heredad de marras.

-Curador *ad litem*: en escrito de contestación, el curador de las personas indeterminadas, una vez se refirió a los hechos de libelo introductorio, indicó que las pretensiones de la demanda se despacharán favorables en cuanto encuentren sustento probatorio los hechos de la actuación.

2. CONSIDERACIONES

2.1. Problemas jurídicos.

La controversia se centra en determinar: ¿Se cumplen a cabalidad las exigencias sustanciales y procesales para declarar en favor del señor Francisco José Salazar Perafan, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 347-1641, 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).

Sobre el elemento fundamental de la posesión material para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio, huelga necesario el despacho citar un aparte de lo enseñado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de reciente data:

> *"B. Y es que, en lo concerniente a la relación de la persona con las cosas, ya en calidad de tenedora, poseedora o propietaria, a partir de lo establecido en la legislación, resulta claro distinguir diferentes consecuencias y derechos subjetivos emanados de esas categorías. En la tenencia, el sujeto ejerce -de facto o de iure- un poder externo y material sobre el bien.* ***En la posesión, a ese poder material se le suma un comportamiento, una actitud o modo de conducirse como si fuese dueño, que en la propiedad se consolida como un derecho in re, con exclusión de las demás personas y que le autoriza para usar, gozar y disponer del bien dentro del marco constitucional y legal.***
>
> *La clara distinción conceptual entre la tenencia y la posesión no siempre resulta del mismo temperamento en los casos concretamente examinados por la jurisdicción, pues puede resultar dudoso y equívoco el ánimo de señorío, usualmente demostrable a partir de hechos perceptibles por los sentidos que por la vía de la inferencia permiten entender que aquel que posee tiene esa intención, ese ánimo, de carácter interno, que se traduce en la voluntad de hacerse dueño.*
>
> *De allí que la Corte haya sido enfática en proclamar la necesidad de que "semejante actitud transformadora de las competencias particulares de que la ley reviste a la posesión requiere, pues, de suyo y por empeño de la propia norma, a una su precisión conceptual y su comprobación judicial con toda seguridad" (SC de 7 dic 1967, G.J. CXIX 1ª parte, pág. 352). Esto es, que esa situación posesoria, a más de continuada en el tiempo, categórica, patente, inequívoca y visible, se juzgue «…con el mayor esmero para la determinación general de su entidad propia y la aplicación de las normas a las circunstancias específicas de cada coyuntura, con el necesario deslinde entre la figura en cuestión y las relaciones afines…» (G.J. T. LIX, pag. 842 y CXIL, pag. 350), diferencia esta última que frente a las particularidades concretas de cada caso, habrá de establecerse con exactitud en tanto se tenga presente que la posesión de la que se viene haciendo mérito, debe ser el reflejo inequívoco de un poder efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal (art. 762 del Código Civil), tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad (SC de 22 en 1993, rad. n°. 3524, G.J. T. CCXXII, pág. 17. las subrayas no son del texto original).*
>
> *En otra ocasión, en caso de que guarda alguna correspondencia con el que se discierne, esta Corporación reiteró, con base en precedente suyo, que es cuestión suficientemente averiguada la de que la mera detentación de la cosa no es bastante para poseer en sentido jurídico; que es indispensable que a ellos se agregue la intención de obrar como propietario, como dueño y señor de la cosa, o, lo que es*

> *lo mismo, en el positivo designio de conservarla para sí. Y, si se quiere, es el animus el elemento «característico o relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquella, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para si la cosa (animus domini)». (G.J. CLXVI, pág.: 50). De suerte que, allí donde no se descubra el elemento subjetivo de actuar por su propia cuenta, no queda lugar para hablar de poseedores por muy numerosos y variados que sean los actos materiales que se ejerzan sobre la cosa" (SC052-1994 de 4 abr., G.J. T. CCXXVIII Vol. II, pág. 858)"*[1]*.* (Negrilla del Despacho)

En igual sentido, en proveído calendado veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021), esa misma corporación, señaló:

> *"2. Al tenor del artículo 2518 del Código Civil, por el modo de la «prescripción adquisitiva» o «usucapión» se puede adquirir derechos reales, entre ellos el dominio de los bienes corporales, ya sea muebles o inmuebles, si son poseídos en la forma y por el tiempo previsto en el ordenamiento jurídico.*
>
> *Tal prerrogativa está cimentada en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí que a este le baste acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento, que actualmente es de diez (10) años, conforme al canon 1º de la Ley 791 de 2002, y antes de este era de veinte (20).*
>
> *Esto en concordancia con el artículo 762 de la obra citada inicialmente, a cuyo tenor la posesión es «…la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño…», siendo necesarios el animus y el corpus para su configuración. El primero, por escapar a la percepción directa de las demás personas, debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente, lo que constituye el segundo elemento.*
>
> *Los citados componentes denotan la intención de hacerse dueño, si no aparecen circunstancias que la desvirtúen, por lo que quien los invoca debe acreditarlos durante el tiempo consagrado legalmente, para el buen suceso de su pretensión*[2]*".*

Como vemos, conforme a las citas jurisprudenciales traídas a colación, le corresponde a quien persigue la declaratoria judicial de prescripción adquisitiva de dominio, correr con la carga demostrativa de acreditar ante el juez de conocimiento, la estructuración de la actitud de señor y dueño frente al bien a usucapir, mediante la corroboración de actos materiales y externos debidamente desplegados.

[1] FRANCISCO TERNERA BARRIOS Magistrado Ponente SC777-2021 Radicación n° 11001-31-03-021-2008-00534-01 (Aprobado en sesión virtual de veintinueve de octubre de dos mil veinte) Bogotá, D. C., quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021).
[2] AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO Magistrado ponente SC973-2021 Radicación n.° 68679-31-03-001-2012-00222-01 (Aprobado en sesión virtual de once de febrero de dos mil veintiuno) Bogotá, D.C., veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Basten los anteriores supuestos normativos y jurisprudenciales para entrar a estudiar el caso concreto.

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 22 de octubre de 2021, este estrado judicial pudo identificar plenamente el inmueble del caso de marras, determinando sus linderos y cabida, constatándose que en el predio se encuentran cuatro construcciones de techo de palma y horcones muertos, una cercada con lata y pañetes la cual es utilizada de vivienda, en regular estado, y tres en canilla, con servicio de luz solar de un panel, también se encuentran dos represas. El inmueble tiene 12 divisiones, las cuales están cercadas con tres y cuatro hiladas de alambres de púa y madera muerta y con cerca eléctrica, en el cual se encuentran pastos naturales de la región, también se hallan sembrados árboles frutales tales como: mango, guayaba, limón, naranja, coco, anón, mandarina y árboles maderables como acacio y melina. En el mismo se encuentran construidos dos corrales uno de madera muerta y de alambre de púa, en regular estado. Igualmente, se constató la existencia de colmenas de abejas para apicutura. A través de esta inspección judicial se probó plenamente que el predio actualmente se encuentra ocupado por el demandante.

También, 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 del usucapiente.**

Sobre este tópico, se practicaron las siguientes pruebas testimoniales:

- ✓ EDUAR ORTEGA, identificado con la cédula de ciudadanía N° 18.859.092, quien indicó que lleva 9 años de estar trabajando para el señor Francisco Salazar Perafán. Cuenta que el nombre con el que siempre ha conocido el predio es la Esperanza o el Capricho, y que no conoce predio alguno como el Triunfo. Informa que el inmueble mide aproximadamente 69 a

70 hectáreas. Reseña que el señor Salazar Perafán ha llevado a cabo en el mentado predio, cultivos, explotación ganadera, agrícola, apicultura. Narra que el demandante compró este predio hace 19 años a la señora María Vicenta Mercado. Afirma que la única posesión que ha conocido sobre el predio es la del señor Francisco Salazar y que la señora Ludys Vergara paró un rancho dentro de una porción del terreno, pero el mismo fue retirado con acompañamiento de la policía.

- ✓ Marcos de la Ossa Guerra, identificado con la cédula de ciudadanía N° 92.507.274, quien indicó ser vecino de finca del demandante. Señaló que conoce a la señora Ludys Vergara porque ella le vendió al señor Salazar Perafán el predio objeto de demanda. Manifestó conocer de la existencia de una sola finca denominada El Capricho y que el señor Salazar Perafán la ha poseído completa desde el año 2003. Informó que no sabe si la señora Ludys Vergara le reclamó al demandante alguna porción del terreno. Contó que le consta que el demandante ha explotado la tierra a través de cultivos y división con potreros.

Así las cosas, de las atestaciones anteriores y de la inspección judicial realizada como prueba directa, se desprende de forma palmaria que el señor Francisco José Salazar Perafan, ha venido ejerciendo actos de señor y dueño desde hace más de 10 años, sobre el inmueble identificado con el nombre de El Capricho, y que en la comprensión territorial del predio en mención, se encuentra ubicada otra heredad llamada El Triunfo, identificada con matrícula inmobiliaria 347-1641, es decir, si bien jurídicamente existen dos predios, lo cierto es que la posesión y explotación de los mismos ha estado en cabeza del demandante, uniformemente, tal y como se desprende de las atestaciones precedentes y de la inspección judicial materializada dentro de esta actuación.

Estos actos posesorios sobre el terreno se ejercitaron de forma pacífica, por más de 10 años, ya que no ha mediado violencia ni intimidación para desplegarlos, de igual manera, no fueron perturbados por ningún tercero que reclamara derechos sobre el mismo, encontrándose que solo hasta el año 2015 -es decir, 12 años después de realizar la compraventa e iniciar los actos de posesión completa por el demandante- fue que la señora Ludys Margarita Vergara Mercado reclamó una porción del inmueble, construyendo en dos oportunidades edificaciones en el mismo, las cuales fueron derrumbadas y la mentada reclamante fue desalojada, mediando procesos policivos, luego entonces, al tenor del artículo 2523 del Código Civil, el señor Salazar Perafán nunca ha perdido el tiempo de posesión, ya que hizo cesar la perturbación sobre la franja ocupada por la demandada, a través de los cauces legales, con intervención de la autoridad policiva.

- **El predio denominado "El Triunfo" 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 del mismo, debemos remitirnos al Certificado de Tradición y Libertad aportado al 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 70678000300000001005400000000 y con F.M.I. No 347-1641, presenta en la anotación No 12: compraventa modo de adquisición por parte de Ludys Margarita Vergara Mercado a María Vicenta Mercado de Vergara, esto mediante escritura 1593 del 25 de agosto de 2006.

Lo señalado en el párrafo precedente, permite concluir que el señor Francisco José Salazar Perafán puede adquirir por prescripción el derecho real de dominio del inmueble en cuestión, pues existe una cadena traslaticia que acredita la propiedad privada, figurando 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 mismo.

En este punto, imperativo es señalar que este estrado judicial al momento de admitir la demanda, comunicó tal proveído a la Agencia Nacional de Tierras, conforme lo regula el artículo 375 numeral 6 del CGP, para que esta dependencia hiciera las manifestaciones que considerara. Con motivo de lo anterior, encontramos respuesta del 5 de febrero de 2021, en donde la Subdirección de Seguridad Jurídica de la ANT, señaló sobre la naturaleza jurídica del bien a usucapir, que el mismo tiene una naturaleza jurídica privada, y por tanto no constituye un bien baldío, por lo que puede adquirirse por prescripción.

Por otra parte, se indicará que, para adquirir por prescripción extraordinaria no es necesario título alguno, siendo el paso del 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 del demandante.

Conforme lo expuesto en precedencia, para este dispensador de justicia, no encuentran respaldo dentro de la actuación las excepciones formuladas por el extremo pasivo, por lo que se pasa a considerar.

En lo que atañe a la alegada falta de legitimación en la causa del demandante para pedir la prescripción, por existir una medida cautelar de prohibición de enajenar derechos inscritos en predios declarados abandonados por su titular, encontramos que esta, es una actuación administrativa tendiente a proteger las relaciones de propiedad, posesión u ocupación sobre inmuebles de personas víctimas de desplazamiento forzado a causa de la violencia -Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA)-, el cual hoy día es administrado por la Unidad de Restitución de Tierras, entidad que dentro del asunto informó, que se expidió acto administrativo determinando que el predio no era susceptible de incluirse en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente[3], y dispuso el levantamiento y cancelación de tal protección jurídica (Anotación # 14).

Así las cosas, si bien las medidas consignadas en las anotaciones 13 y 14 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de marras, tenían como objeto proteger a los titulares de posibles circunstancias que hicieran nugatorios sus derechos, estas no imposibilitaban el ejercicio del derecho de posesión del demandante, ni mucho menos generaban que sus facultades como propietario y poseedor se vieran afectados, ya que, la posesión del señor Salazar Perafán data desde el año 2003, es decir, es anterior, en 8 años, a la primera anotación reseñada, sumado al hecho que, las circunstancias de violencia y desplazamiento alegadas, fueron descartadas por la entidad competente, tal y como se percibe en la orden de levantamiento de la anotación 14 del folio plurimencionado.

Finalmente, en lo que respecta a la alegada posesión irregular del actor por haber presentado la demandada un proceso administrativo de perturbación de la propiedad el 1 de agosto de 2018, el despacho se estará a lo manifestado en precedencia sobre la posesión pública, pacifica e ininterrumpida del señor Salazar Perafán, y sumará a ello, que si en gracia de discusión se aceptara la existencia de tal proceso administrativo incoado en el año 2018, para esa calenda, ya habían transcurrido en demasía los 10 años de posesión que se exigen para estructurar la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que, se itera, para este despacho es claro que el demandante ha poseído desde el año 2003 toda la extensión superficiaria que comprende al predio denominado El

[3] Ver respuesta de la Unidad de Tierras recibida el 25 de octubre de 2021.

Capricho, dentro del cual se encuentra el bien inmueble llamado El Triunfo, objeto de demanda dentro de este asunto.

A guisa de conclusión, 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 el señor Francisco José Salazar Perafán 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 el demandante adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble con cédula catastral 70678000300000001005400000000 y con F.M.I. No 347-1641, predio rural denominado "El Triunfo", ubicado en la jurisdicción del municipio de San Benito Abad, con una extensión superficiaria de 26 hectáreas.

En cuanto a las costas procesales, habrá lugar a la imposición de las mismas, de acuerdo al numeral 1 del artículo 365 del C.G.P.

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 al señor Francisco José Salazar Perafán, identificado con cédula de ciudadanía No 10.515.303, por haber adquirido por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria, el dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble identificado con cédula catastral 70678000300000001005400000000 y con F.M.I. No 347-1641 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé, Sucre; predio rural denominado "El Triunfo", ubicado en la jurisdicción del municipio de San Benito Abad, con una extensión superficiaria de 26 hectáreas.

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: CONDENAR en costas a la parte demandada, por secretaría tásense.

CUARTO: LEVÁNTESE la medida cautelar de inscripción de demanda.

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

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EDUARDO NAME GARAY TULENA
JUEZ