



Distrito Judicial de Tunja
Circuito de Chiquinquirá
Juzgado Promiscuo Municipal de Pauna

Pauna, veinticuatro (24) de Septiembre dos mil veinticuatro (2024)

SENTENCIA No. 2023-00023

Proceso:	Verbal Sumario de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio
Demandante:	Rafael Alfonso Fajardo Carrillo
Demandados:	Miguel Castellanos, su Heredera Determinada Sofia Castellanos de Prieto, Herederos Indeterminados de Miguel Castellanos y Personas Indeterminadas
Radicado No.	15-531-40-89-001-2023-00023-00

Tema: El modo de adquirir el derecho de dominio por la vía de la prescripción; debe apoyarse en medios de convicción que acrediten la posesión en forma inmaculada y diáfana, que no arrojen la más mínima duda, sin que por sus intersticios o costados penetre la más minúscula ambigüedad. Debe cumplirse inevitablemente con el tiempo mínimo de posesión exigido legalmente según sea el caso.

Suma de posesiones: La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 05045 del 20 de marzo de 2014 con ponencia de la magistrada Margarita Cabello señaló: “A propósito de la suma de posesiones, recuérdese que, cual ha tenido oportunidad de explicarlos esta Corporación, tal instituto es una “fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas”, cuyo fin es “lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva”. Dicho de otra manera, esta figura permite acumular al tiempo posesorio propio, lapso de uno o varios poseedores anteriores, bajo las siguientes exigencias, todas acumulativas: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre el antecesor y sucesor, b) posesiones de antecesor y sucesor continuas e ininterrumpidas, y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo”.

1. ASUNTO

Se profiere fallo de única instancia toda vez que se hallan cumplidos los presupuestos procesales y no se advierte causal de nulidad que invalide lo actuado.

2. HECHOS RELEVANTES

El señor **RAFAEL ALFONSO FAJARDO CARRILLO**, por intermedio de apoderado judicial presentan Demanda Verbal de Pertenencia Urbana contra de **MIGUEL CASTELLANOS, SU HEREDERA DETERMINADA SOFIA CASTELLANOS DE PRIETO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE MIGUEL CASTELLANOS Y PERSONAS INDETERMINADAS**, que puedan tener algún derecho real principal sobre el inmueble a usucapir, con el propósito de obtener por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, la titularidad real de una parte de un predio rural denominado “La Victoria”, que hace parte de otro predio de mayor extensión denominado “El Chamizo”, ubicado en la vereda Ibacapí y La Peña del municipio de Pauna (Boy.), con folio de matrícula inmobiliaria No. 072-24468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y cédula catastral No. 15531000000120035000.

Dice la demanda que el demandante, **RAFAEL ALFONSO FAJARDO CARRILLO**, han tenido la posesión real y material de manera quieta, pacífica e ininterrumpida, ejerciendo actos de señor y dueño desde el 29 de diciembre de 2017 cuando por medio de contrato de compraventa adquirió la posesión derivada de los derechos de herencia de la sucesión ilíquida del señor Silvano Arias Peña, compra que le hizo a la señora Claudina Carrillo Ariza por medio de escritura pública 575 del 2017 expedida por la Notaria Única de San Martín – Meta.

Menciona que **RAFAEL ANTONIO FAJARDO CARRILLO** ha explotado económicamente el predio, lo ha destinado para cultivar cacao, plátano, guanábana, aguacate, cítricos, pastoreo y ganado. Agrega que el demandante tiene sesenta y cuatro (64) años pues se debe sumar la posesión que han tenidos los antecesores poseedores.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

En auto de fecha cinco (05) de mayo de dos mil veintitrés (2023), fue admitida demanda referenciada, ordenando entre otros su *inscripción* en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, su *emplazamiento* a las **MIGUEL CASTELLANOS, SU HEREDERA DETERMINADA SOFIA CASTELLANOS DE PRIETO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE MIGUEL CASTELLANOS Y PERSONAS INDETERMINADAS**, conforme al artículo 108 del Código General del Proceso, su

comunicación a las entidades que ordena el inciso 2º, numeral 6 del artículo 375 del Código General del Proceso, *informar su existencia* a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación de Víctimas Agencia Nacional de Tierras (ANT) y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), de igual forma, *Requerir* a la Secretaría de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía de Pauna. (Negrilla y cursiva del Despacho).

La Secretaría de Hacienda del municipio de Pauna (Boy.), mediante oficio radicado el 18/05/2023, envía el histórico de pagos de impuestos del predio a usucapir.

La Secretaría de Planeación del municipio de Pauna, en escrito enviado con fecha de radicado 24/05/2023, enunció que el predio objeto de la Litis no se encuentra ubicado en falla geológica, o área inundable, zonas de alto riesgo, zonas o áreas protegidas, o zonas reconocidas como canteras o afectado por obras públicas.

El Fondo para la Reparación de las Víctimas (FRV), comunica en oficio allegado el 13/06/2023, que el predio con el folio de matrícula inmobiliaria No. **072-24468** no se encuentra bajo custodia y/o administración de esa entidad.

Corpoboyacá en oficio número 140-10791 del 14/06/2023, indico que el predio objeto del proceso no se encuentra en paramos y áreas protegidas (parques nacionales, regionales o distritales), no se encuentra en ecosistemas estratégicos. Indica que el predio se encuentra en POMCAS, es decir, se encuentra dentro de la cuenta del río carare minero y cuenta con la zonificación denominada: Áreas de restauración ecológica, áreas complementarias para la conservación y áreas de amenazas naturales. Y agrega que, si existe ríos o rondas hídricas, estas están protegidas a treinta metros desde el borde del cauce u orilla.

La Superintendencia de Notariado y Registro en oficio SNR2023EE053593 del 22/06/2023 refiere a que una vez hecho el análisis jurídico al predio con folio de matrícula 072-24468, este es de propiedad privada y el actual titular de los derechos reales es una persona natural.

La Procuraduría 2 Judicial II Agraria y Judicial de Tunja en oficio PJ32AA – 1 – 00604 -23 del 28/06/2023, indica que el predio refleja titularidad real de dominio, es de naturaleza privada, pues se evidencia en la anotación N° 1, del folio de matrícula inmobiliaria que el señor Cupertino Pulido Prieto adquirió los derechos y acciones de la sucesión ilíquida de Miguel Castellanos y Esposorio Rojas por compra a Bercell Peña Cortes según escritura 06 del 14 de enero de 1963, de la Notaria única de Pauna, acto registrado por la ORIP el día 17 de enero de 1963, por lo que existe antecedente de la llamada falsa tradición en el registro público antes del 05 de agosto de 1974. Manifiesta que el Despacho debe tener en cuenta la Zona Relativamente Homogénea

establecida en la resolución 041 de 1996 que la UAF debe estar comprendida de 13 a 18 hectáreas.

La Agencia Nacional de Tierras – ANT- en oficio 2033108894251 allegado el 11/07/2023, manifestó que el predio objeto de Litis se es de **naturaleza privada** dado que se evidencia un negocio jurídico de compraventa contenido en la escritura 706 del 01 de septiembre de 1927 de la Notaria Primera de Chiquinquirá, debidamente registrada el 26/11/1927, registrada en el libro 1, tomo 3 folio 238, partida 1077, y agrega que el predio no hace parte de procesos de recuperación de baldíos, clarificación de propiedad, y en general, el predio no es de interés para esa entidad.

De otro lado, la parte actora procedió con el trámite publicitario del edicto emplazatorio **las PERSONAS INDETERMINADAS** a través de la emisora “CANIPA STEREO” y el periódico de circulación nacional “EL TIEMPO” y del cual se aporta los respectivos soportes. Así mismo, fotografías de la fijación de la valla en el inmueble a usucapir.

También se realizó, el trámite de inscripción de la demanda en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria efectuado por parte de la demandante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, de los cuales se anexó el respectivo formulario de calificación y constancia de inscripción con fecha 23/05/2023 y allegado a este Despacho mediante oficios el 31/07/2023.

Se ordenó por Secretaría realizar la inclusión en el Sistema Nacional de personas emplazadas la cual se realizó, designando en auto del 30/08/2023 a Curador Ad Litem a **las MIGUEL CASTELLANOS, SU HEREDERA DETERMINADA SOFIA CASTELLANOS DE PRIETO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE MIGUEL CASTELLANOS Y PERSONAS INDETERMINADAS**

Finalmente, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante oficio número 2603DTBOY – 2023 -0028438 – EE allegado el 19/12/2023, indica no tener interés alguno en el presente proceso de Pertenencia.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Cumplido el trámite, el Despacho procedió a designar al Dra. **DAYANNA NATHALY MARTÍNEZ VALERO**, como curador *ad-litem* de **MIGUEL CASTELLANOS, SU HEREDERA DETERMINADA SOFIA CASTELLANOS DE PRIETO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE MIGUEL CASTELLANOS Y**

PERSONAS INDETERMINADAS para que los representara hasta la terminación de la presente acción, quien NO se opone a las pretensiones de la demanda.

El Despacho dispuso mediante auto de fecha 18 de abril de 2024, fijar fecha y hora para el día diez (10) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), a las nueve de la mañana (10:00 a.m.), con el fin de realizar audiencias de que trata los artículos 372 y 373 del C.g. del P., por remisión del artículo 392 *ibidem*.

5. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

PRESUPUESTOS NORMATIVOS DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Según el artículo 2518 del Código Civil y la reiterada doctrina de la Corte Suprema de Justicia, la prescripción cuando asume la modalidad de adquisitiva es un modo de adquirir el derecho de dominio de las cosas corporales ajenas muebles o inmuebles, y los demás derechos reales apropiables; es ordinario o extraordinaria, la primera, fundada sobre la posesión regular durante el tiempo que la ley requiere¹, y la 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 dominio². En ambos casos, se exige que demuestren los elementos que la configuran, que son:

- a). **Posesión material en el usucapiente.** A voces del artículo 762 del C.C. es “La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño”, es decir requiere para su existencia de dos elementos, el *ánimus* y el *corpus*, aquel, 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, que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que pueden presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario; y el *corpus*, es el elemento externo, la detentación física o material de la cosa. Los dos deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que la posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, permita declarar la pertenencia.

¹ Artículo 2527 C.C.

² G.J., T. LXVI, pág. 347

- b). **Que la cosa haya sido poseída durante el tiempo exigido por la ley**, de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el poseedor o coposeedores en forma excluyente. Dependiendo del tipo de prescripción demandada y del régimen jurídico aplicable, sea este previsto en la Ley 50 de 1936 o el de la ley 791 de 2002, el legislador fija un tiempo determinado para usucapir, siendo en el primer régimen la prescripción ordinaria o extraordinaria de 10 o 20 años respectivamente; y en el segundo de 5 o 10 años. Esa posesión debe haberse cumplido de manera pública e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho, se trata de la aprehensión física directa o mediata, que ostente el demandante, ejerciendo actos públicos de explotación económica e injerencia de los demás.
- c). **Identidad posesoria de la cosa usucapida**, debe estar identificado el bien plenamente.
- d). **Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión**, por encontrarse en el comercio y ser de propiedad de un particular. La declaración de pertenencia a favor del demandante procede siempre que quien la pretenda demuestre diáfananamente los presupuestos que la configuran; por el contrario, si los elementos que la configuran no se evidencian de manera clara, sino que generan confusión o duda, necesariamente debe negarse.

6. PROBLEMA JURÍDICO.

¿Es viable declarar que el señor **RAFAEL ALFONSO FAJARDO CARRILLO**, ha adquirido una parte de un predio rural denominado “La Victoria”, que hace parte de otro predio de mayor extensión denominado “El Chamizo”, ubicado en la vereda Ibacapí y La Peña del municipio de Pauna (Boy.), con folio de matrícula inmobiliaria No. 072-24468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y cédula catastral No. 15531000000120035000, por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio?

7. TESIS DEL DESPACHO.

El Despacho sostendrá que el demandante, podrá acceder a la pertenencia del predio rural pretendido y para sustentarla hace el siguiente:

• ANÁLISIS JURÍDICO Y FÁCTICO.

En aras de desatar el litigio propuesto y determinar si la solicitante cumple con los presupuestos previstos para adquirir por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva

de Dominio, este Despacho procederá a realizar si se cumplen los presupuestos axiológicos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio alegada.

- **NATURALEZA DEL INMUEBLE.**

En el caso que nos ocupa, el Despacho con el propósito de garantizar el derecho de contradicción que le asiste al Estado, dispuso vincular a las entidades encargadas de velar por los bienes administrados por la nación, otorgándoles un término prudencial para que realizaran sus pronunciamientos y allegaran pruebas. Por tratarse de un predio rural su administración estaría a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), vinculada en debida forma y emitió concepto y determina que el inmueble es de **naturaleza privada** pues en oficio 2033108894251 allegado el 11/07/2023, manifestó que el predio objeto de Litis se es de **naturaleza privada** dado que se evidencia un negocio jurídico de compraventa contenido en la escritura 706 del 01 de septiembre de 1927 de la Notaria Primera de Chiquinquirá, debidamente registrada el 26/11/1927, registrada en el libro 1, tomo 3 folio 238, partida 1077, y agrega que el predio no hace parte de procesos de recuperación de baldíos, clarificación de propiedad, y en general, el predio no es de interés para esa entidad, y agrega que el predio no hace parte de procesos de recuperación de baldíos, clarificación de propiedad, y en general, el predio no es de interés para esa entidad.

Además, el Despacho en diligencia de Inspección Judicial logró constatar que el predio a usucapir es propiedad privada, pues ha sido explotado económicamente durante sesenta y cuatro (64) años, tanto por el demandante como por sus antecesores y que han efectuado actos positivos de dominio como son: explotación económicamente del predio, pagan impuesto predial, se utiliza para el pastoreo de ganado, cultivos de cacao, plátano, guanaba, aguacate y mejoras como cercas, y la construcción de una posera para Piscicultura.

- **IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.**

Respecto a la individualización del bien objeto de usucapión, la jurisprudencia ha determinado que es indispensable tener la certeza cualitativa y cuantitativa del objeto sobre el que se ejerce la posesión, porque de esta individualización depende que la relación poseedor-bien se convaliden a la de propietario-bien

PREDIO RURAL: una parte de un predio rural denominado “La Victoria”, que hace parte de otro predio de mayor extensión denominado “El Chamizo”, ubicado en la vereda Ibacapí y La Peña del municipio de Pauna (Boy.), con folio

de matrícula inmobiliaria No. 072-24468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y cédula catastral No. 15531000000120035000.

Con las pruebas recaudadas, especialmente los planos aportados con la demanda y la descripción del Perito en diligencia de inspección judicial, se logró establecer que el inmueble en mención, se encuentra dividido y delimitado de la siguiente manera:

- **Linderos Actuales (El Chamizo / área global)**

NORTE: Linda con predios de Esperanza Parra, (Cód. Cat. 120038000), en una longitud aprox. de 432.6 m sigue la quebrada de por medio y con los mismos predios de Esperanza Parra, en una longitud aprox. de 343.5 m, para un total aprox. de 776.1 m.

ORIENTE: Linda con predios de Rafael Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 116.5 m, sigue con predios de Gladys Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 131.7 m, y con predios de Darío Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 407.0 m, para un total aprox. de 655.2 m.

SUR: Linda con la quebrada La Pisca de por medio con predios de Arbey Rivera, (Cód. Cat. 120068000), en una longitud aprox. de 248.7 m, sigue con la misma quebrada La Pícosa de por medio con predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 362.8 m, y directamente con los mismos predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 157.4, para un total de 520.2 m, y un total del lindero sur de aprox. 768.9 m.

OCCIDENTE: Linda con el predio Alta Gracia, (Cód. Cat. 1200110171000), en una longitud aprox. de 733.2 m.

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (438.171 M2)

- **Linderos del predio “La Victoria” a usucapir actuales:**

NORTE: Linda con predios de Esperanza Parra, (Cód. Cat. 120038000), en una longitud aprox. de 361.1 m sigue la quebrada de por medio y con los mismos predios de Esperanza Parra, en una longitud aprox. de 343.5 m, para un total aprox. de 704.6 m.

ORIENTE: Linda con predios de Rafael Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 116.5 m, sigue con predios de Gladys Fajardo, (Cód. Cat.

120034000), en una longitud aprox. de 131.7 m, y con predios de Darío Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 407.0 m, para un total aprox. de 655.2 m.

SUR: Linda con la quebrada La Pisca de por medio con predios de Arbey Rivera, (Cód. Cat.120068000), en una longitud aprox. de 248.7 m, sigue con la misma quebrada La Picoso de por medio con predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 362.8 m, y directamente con los mismos predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 157.4, para un total de 520.2 m, y un total del lindero sur de aprox. 768.9 m.

OCCIDENTE: Linda con el área restante de menor extensión, predios de Claudina Carrillo, (Cód. Cat. 120035000), en una longitud aprox. de 747.6 m.

Predio con un área a usucapir de **TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (386.468M2)**

- **Linderos actuales del predio – Área restante El Chamizo:**

NORTE: Linda con predios de Esperanza Parra, (Cód. Cat. 120038000), en una longitud aprox. de 432.6 m sigue la quebrada de por medio y con los mismos predios de Esperanza Parra, en una longitud aprox. de 343.5 m, para un total aprox. de 776.1 m.

ORIENTE: Linda con el predio a usucapión (Predio La Victoria) de Rafael Fajardo, (Cód. Cat. 120035000), en una longitud aprox. de 747.6 m.

SUR: Su lindero en punta, es la convergencia entre el lindero occidental con el predio Alta Gracia (Cód. Cat 110171000), y el lindero de Neftalí Espitia (Cód. Cat. 12009000)

OCCIDENTE: Linda con el predio Alta Gracia, (Cód. Cat. 1200110171000), en una longitud aprox. de 733.2 m.

Predio con un área de **CINCUENTA MIL SETECIENTOS TRES METROS CUADRADOS (51.703 M2)**

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (438.171 M2)

(Linderos tomados del dictamen pericial elaborado por el **PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO, JIMMY ALEXANDER GUERRERO SANTOS.**)

- **VIABILIDAD DE LA SUMA DE POSESIONES.**

Teniendo en cuenta que los demandantes, pretenden que se declare que han adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio la titularidad del inmueble rural, haciendo uso de la figura de suma de posesiones, se procede a analizar si se reúnen los requisitos legales señalados por el legislador para tal efecto.

La figura de la usucapión, pretendida en la demanda, está compuesta por dos elementos el *corpus* y el *animus*. El primero concebido como “el poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa”, y el segundo entendido como “la intención de obrar como señor y dueño (*animus domini*) sin reconocer dominio ajeno”. Al respecto basta jurisprudencia, ha puntualizado que la posesión puede ser ejercida directamente por actos propios o a través de la figura de la suma de posesiones, reconocida en el ordenamiento civil, en los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Para el caso que nos ocupa, se aplica la modalidad sumatoria *accessio possessionis*, respecto de la cual la jurisprudencia ha reiterado que su núcleo se forja con la presencia de los siguientes elementos, que se analizarán en el asunto de estudio.

**A. UN TÍTULO ADECUADO QUE SIRVA DE PUENTE O VÍNCULO
SUSTANCIAL ENTRE EL ANTECESOR Y EL SUCESOR.**

El señor **RAFAEL ALFONSO FAJARDO CARRILLO**, entro en posesión material de una parte de un predio rural denominado “La Victoria”, que hace parte de otro predio de mayor extensión denominado “El Chamizo”, ubicado en la vereda Ibacapí y La Peña del municipio de Pauna (Boy.), con folio de matrícula inmobiliaria No. 072-24468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y cédula catastral No. 15531000000120035000, posesión que ha ejercido en forma quieta, tranquila o pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño. Posesión adquirida y derivada de los derechos de herencia de la sucesión ilíquida del señor Silvano Arias Peña, por compra que le hizo el demandante a la señora Claudina Carrillo Ariza por medio de escritura pública 575 del 2017 expedida por la Notaria Única de San Martín – Meta

En el presente caso y agregando las posesiones de los antes mencionados el demandante cumple con los tiempos de posesión exigidos por la normatividad colombiana para que puedan acceder por prescripción adquisitiva de dominio al

predio objeto de este proceso, pues se ha podido verificar que se ha sumado positivamente la posesión desde el año 1961 hasta el año 2023, fecha de presentación de la demanda

B. HOMOGENEIDAD EN LA POSESIÓN, POSESIÓN ININTERRUMPIDA:

El demandante pretende sumar al propio tiempo de posesión material sobre el inmueble objeto de la demanda, el tiempo de posesión ejercido por sus antecesores: MARÍA CLAUDINA CARRILLO ARIZA, quien adquiere por una primera compra a MARÍA PAZ RODRÍGUEZ VDA. DE ARIAS, mediante escritura N° 098 de fecha 07 junio de 1985, otorgada en la Notaria Única de Pauna Boyacá, y por una segunda compra realizada por la misma señora MARÍA CLAUDINA CARRILLO ARIZA a las señoras LUZ MIRIAN ARIAS CARRILLO Y FLOR ALBA ARIAS CARRILLO, mediante escritura pública N° 009 de fecha 27 de enero de 2003, de la Notaria Única de Pauna Boyacá; quienes a su vez habían adquirido los mismos derechos, gananciales o herenciales por compraventa hecha a MARÍA PAZ RODRÍGUEZ VDA. DE ARIAS, por escritura N° 218 de fecha 18 de agosto de 1991 en la sucesión ilíquida de SILVANO ARIAS PEÑA, antecesor que a su vez adquirió estos mismos derechos y acciones sucesorales por compraventa hecha a BERCELI PEÑA CORTES, según escritura N° 217 de fecha 07 de septiembre de 1964, otorgada en la Notaria Única de Pauna, Boyacá BERCELI PEÑA CORTES, quien mediante compra adquirió los mismos derechos sucesorales según escritura N° 49 de fecha 09 de mayo de 1964, otorgada en la Notaria Única de Pauna, Boyacá, a CUPERTINO PULIDO PRIETO, quien hubo por compra de los mismos derechos herenciales a BERCELI PEÑA CORTES, según escritura N° 06 de fecha 14 de enero de 1963 otorgada en la Notaria Única de Pauna, Boyacá, ahora bien BERCELI PEÑA, mediante escritura N° 25 del 09 de enero de 1958 de la Notaria primera Chiquinquirá, adquirió estos derechos y acciones que le puedan corresponder por compra a SOFIA CASTELLANOS en la sucesión ilíquida de sus padres MIGUEL CASTELLANOS (titular de derecho de dominio) Y ESPOSORIO ROJAS. títulos adquisitivos debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, Boyacá, como consta en el folio de matrícula inmobiliaria N° 072- 24468. Tiempo en el cual han explotado económicamente para cultivar cacao, plátano, guanábana, aguacate, pastoreo y ganado. Mejoras en cercas, construcción de una casa (actualmente en malas condiciones), las mejoras y anexidades que actualmente posee y el pago de los impuestos correspondientes. Además, que su posesión y la de sus antecesores ha sido ejercida en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señores y dueños desde el año 1958.

C. ENTREGA DE LA COSA POSEÍDA:

Se pudo comprobar entonces que la poseedora anterior y el actual ejercieron en el término de su posesión, se han comportado como propietarios con ánimo de señores y dueños consistentes en cultivar cacao, plátano, guanábana, aguacate, pastoreo y ganado., y demás mejoras y anexidades que actualmente posee el predio objeto de la litis.

En general tanto el demandante que pretende la adquisición por prescripción, como a los antecesores con quienes se pretende sumar la posesión se les ha visto haciendo presencia física en el inmueble y estos a su vez han entregado la posesión a través de diferentes compraventas de derechos y acciones, razón por la cual los vecinos del sector los reconocieron como sus propietarios y esta posesión no ha sido clandestina o usurpada.

8. VALORACIÓN PROBATORIA

Continuando con el trámite procesal, se pudo evidenciar que la posesión ejercida por el demandante por una parte de un predio rural denominado “La Victoria”, que hace parte de otro predio de mayor extensión denominado “El Chamizo”, ubicado en la vereda Ibacapí y La Peña del municipio de Pauna (Boy.), con folio de matrícula inmobiliaria No. 072-24468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y cédula catastral No. 15531000000120035000 esta ha sido de manera exclusiva ostentando actos de señor y dueño a la luz de los vecinos colindantes y demás personas de la región reconociendo como tal, apoyándose en la detención material de la cosa, es decir su mantenimiento dentro de la órbita de manejo y disposición, explotándolo económicamente. Además, el demandante **RAFAEL ANTONIO FAJARDO CARRILLO** en su interrogatorio manifiesta que adquirieron el predio por compra que le hizo a Claudina Carrillo Ariza quien tenía la posesión desde hace más de 40 años y que a su vez ella adquirió por compra a las señoras María Paz Rodríguez vda. De Arias, Luz Mirian Arias Carrillo Y Flor Alba Arias Carrillo. Menciona que los antecesores nunca abandonaron el predio y que lo utilizó para criar ganado y sembrar cultivos. Agregan que él desde el año 2017 ha cultivado alrededor de 1200 matas de cacao, aguacate común, aguacate hass, guanábana, cría de mojarra y cultivos de cítricos, realiza mantenimiento en general, recolectar los cítricos y guayabas que en él existen, pagar los impuestos de la parte del predio en donde manda. Nunca le han reclamado el predio ni han tenido conflictos con los vecinos y resto de demandantes por colindancias.

Durante el curso de la diligencia de inspección judicial en compañía del señor Perito, Jimmy Alexander Guerrero Santos, la apoderada de la parte actora, los demandantes

y el curador ad litem; esta juzgadora pudo constatar de primera mano que el inmueble pretendido en usucapión, la demandante efectivamente ha ostentado la posesión material ejercida plenamente realizando los actos como cultivos de cacao, plátano, guanábana, aguacate, pastoreo y ganado. Mejoras en cercas, construcción de una casa e instalación de luz., que lo han poseído de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, sin reconocer dominio ajeno sobre el mismo.

Aunado a lo anterior, y dando continuación al acervo probatorio desplegado, recaudando los testimonios de **JOSÉ DIDACIO CARRILLO GALLEGO** identificado con la C.C. No. 4.097.106 de Pauna **JOSÉ MILTON BENÍTEZ SANABRIA**, identificado con la C.C. No. 13.971.601 de Florián y **JOSÉ EXCELINO GUERRERO LEÓN**, identificado con la C.C. No. 4.196.797 de Pauna.

En efecto, las versiones de estos testigos son claros en señalar como se enunció en los acápites precedentes, que el predio comprometido en este proceso, que el demandante ha poseído como dueño y explotándolo desde el año 2017, Los testigos mencionan que antes mandaban Claudina Carrillo Ariza desde hace mucho tiempo, que ella cultivaba chontaduro y maní, pero por motivos personales y de salud le vendió al señor **RAFAEL ALFONSO FAJARDO CARRILLO**. Agregan que los poseedores anteriores han realizado actos positivos como construcción de una casa en madera, ha cercado, ha desmatoneado, sembraron cítricos, plátano, pastos, cría de ganado, cría de gallinas, han pagado impuesto predial. Dicen que nunca ha visto inconvenientes por el predio, que la posesión del demandante y los anteriores poseedores ha sido pública y no se ha dejado en abandono en ningún momento y que el predio nunca fue abandonado ni reclamado por nadie.

Cabe resaltar, que los testigos relacionados no tienen causal alguna de sospecha, son idóneos en su credibilidad, porque sus viviendas son cercanas al predio que se pretende en el presente proceso.

Acto seguido, retomando la práctica probatoria solicitando al señor **JIMMY ALEXANDER GUERRERO SANTOS**, la rendición del dictamen pericial y teniendo en cuenta lo observado en la inspección judicial realizada, del momento en el que se hizo el informe pericial al día de hoy, se han evidenciado cambios favorables y mejoras en el predio pretendido, además se verificaron los linderos y sus colindantes y siguen siendo los mismos.

Es así como, el señor perito esboza su experticia, mencionando que se practicó dictamen pericial de una parte de un predio rural denominado “La Victoria”, que

hace parte de otro predio de mayor extensión denominado “El Chamizo”, ubicado en la vereda Ibacapí y La Peña del municipio de Pauna (Boy.), con folio de matrícula inmobiliaria No. 072-24468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y cédula catastral No. 15531000000120035000. realiza la visita al predio a usucapir, en compañía de los demandantes. Agrega en su informe: *El predio tiene una poligonia geometría romboidal, su línea perimetral se encuentra delimitada por las quebradas, en algunos sectores su división está compuesta con postes de madera y alambre de púa a 3 hilos, en otros sectores por su espesa vegetación no existe, tiene una topografía agreste y de difícil acceso, tiene un ascenso de oriente a occidente con inclinaciones hasta de 45°, esas mismas inclinaciones por el costado sur oriental en colindancia con la quebrada se encuentren varias caídas de agua, en su gran mayoría el predio está cubierto de una densa vegetación nativa haciendo difícil el acceso, por el costado oriental tiene unos potreros despejados con pastos para el pastoreo de ganadería, también tiene un cultivo de café de aprox. 1.200 cafetos, un pozo para la cría de mojarra, tiene una casa en adobe en malas condiciones por el costado nor oriental Mejoras La limpieza y desmatone de los potreros, el pozo para la cría de los alevinos, la siembra del cultivo de café y la ronda perimetral donde se pudo observar la instalación de los postes de madera y alambre de púa por el costado oriental. Explotación Económica Cría y levante de ganadería, el cultivo de café y la cría de mojarra.*

Igualmente describe la forma como se accedió al predio que se pretende usucapir. Puntualizando el inmueble cuenta con un área a usucapir de **TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (386.468M2)**

Dictamen Pericial: El señor Perito sustentó su dictamen pericial, corroborando las diferencias encontradas en el terreno respecto a los planos presentados por él y la importancia de tener en cuenta estos hallazgos para la resolución del caso. Se corrió traslado del dictamen a las partes quienes no lo objetaron.

Conforme a lo verificado y aportado por la parte actora corroborando que se trata del mismo inmueble pretendido en usucapición.

9. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

El apoderado de la parte demandante en sus alegatos solicita que se reconozca la posesión del predio a su representado basándose en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y en la suma de posesiones de los antecesores. Argumentó que su representado adquirió la posesión del predio a través de un contrato de compra venta de derechos y acciones, en el 2017 y que la posesión se ha mantenido de manera continua y pacífica desde hace más de sesenta y cuatro años. Destacó la importancia de la suma de posesiones de los antecesores, que, junto con el tiempo de

posesión del demandante, cumpliendo con los requisitos para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Solicitó se accedieran a las pretensiones del demandante, basándose en la evidencia presentada y en la ley aplicable (ley 791 de 2002 y artículo 762, 2512, 2518 y 2531 del Código Civil) y pidió que la sentencia se inscriba en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, reconociendo al demandante como titular del derecho de dominio del lote en cuestión, el cual se denominará “La Victoria”

En cuanto a la curadora ad litem se deja constancia que la **Dra. DAYANNA NATHALY MARTÍNEZ VALERO** presentó excusa medica para no asistir a la presente audiencia y por ende no presento alegatos de conclusión. Sin embargo, en la contestación de la demanda no se opuso a las pretensiones y cuando se la indago por medio de llamada telefónica indico que igualmente no avizora ninguna causal de nulidad y que no se opone al tramite impartido por el Despacho, no se opone a las pretensiones y espera que la Señora Juez tome la decisión que en Derecho corresponda

10. LA CONCLUSIÓN

Después de haber esbozado el acervo probatorio se concluye que el inmueble en pretensión tiene la condición de propiedad privada, constatado por esta instancia judicial en la cual se evidenció que se han venido desarrollando actos positivos propios del *ánimus* y el *corpus*. Siendo ello, susceptible de adquirirse por ese modo, pues se trata de un inmueble que se encuentra en el comercio. La Agencia Nacional de Tierras (ANT), vinculada en debida forma y emitió concepto y determina que el inmueble es de **naturaleza privada** dado que se evidencia un negocio jurídico de compraventa contenido en la escritura 706 del 01 de septiembre de 1927 de la Notaria Primera de Chiquinquirá, debidamente registrada el 26/11/1927, registrada en el libro 1, tomo 3 folio 238, partida 1077.

Se pudo constatar que el señor **RAFAEL ALFONSO FAJARDO CARRILLO** cumplen con el tiempo sumando la posesión de sus antecesores como previamente se explico. De tal manera que se encontraría acreditada la posesión en cabeza del demandante, por término superior sesenta y cuatro (64) años a la fecha de presentación de la demanda.

Teniendo en cuenta que se demostró por la actora, a través de la prueba testimonial y de la inspección judicial, explotación económica sobre el predio que pretende adquirir por prescripción y comoquiera que siendo informado del trámite del proceso, a las entidades que ordena el C.G. del P., formal y legalmente no se

opusieron a las pretensiones de la demanda ni demostraron supuesto alguno que desvirtúa la presunción que se consagra legalmente a favor del actor, ha de accederse a las pretensiones de la demanda; en otras palabras, como en el presente asunto, el Estado no demostró que el bien objeto del proceso no fuera explotado económicamente y comoquiera que por el contrario, dicha explotación sí se acreditó, se debe inferir que el inmueble es de propiedad privada y por tanto, susceptible de adquirir por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio y a través del trámite dado a este proceso.

Además, pudo comprobar el Despacho, que el predio conforme al folio de matrícula inmobiliaria no tiene afectación alguna como tampoco hace parte de una reserva indígena ni a entidad del Estado. Se trata entonces de un bien de propiedad particular, pues no se presentó reclamación alguna ni obra prueba en el expediente que indique que se trata de bien de uso público o Fiscal, estos sí imprescriptibles, de lo que se infiere que el predio objeto de pertenencia es de dominio privado y, por consiguiente, susceptible de adquirir por prescripción, cumpliéndose así con las exigencias legales para considerar que el inmueble puede ser objeto de apropiación privada

Con respecto a las colindancias no se presentó persona con interés alguno sobre el mismo que indicara que en alguno de los linderos existiere conflicto.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Pauna, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que **RAFAEL ALFONSO FAJARDO CARRILLO** identificado con la C.C. No. 4.197.610 de Pauna, adquirió por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, la titularidad real una parte de un predio rural denominado “La Victoria”, que hace parte de otro predio de mayor extensión denominado “El Chamizo”, ubicado en la vereda Ibacapí y La Peña del municipio de Pauna (Boy.), con folio de matrícula inmobiliaria No. 072-24468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y cédula catastral No. 15531000000120035000, de acuerdo a los siguientes linderos especiales y actualizados: predio “La Victoria” objeto de usucapión *“NORTE: Linda con predios de Esperanza Parra, (Cód. Cat. 120038000), en una longitud aprox. de 361.1 m sigue la quebrada de por medio y con los mismos predios de Esperanza Parra, en una longitud aprox. de 343.5 m, para un total aprox. de 704.6 m. ORIENTE: Linda con predios de Rafael Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 116.5 m, sigue con predios de Gladys Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 131.7 m, y con predios de Darío Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 407.0 m, para un total aprox. de 655.2 m. SUR:*

*Linda con la quebrada La Pisca de por medio con predios de Arbey Rivera, (Cód. Cat.120068000), en una longitud aprox. de 248.7 m, sigue con la misma quebrada La Picos de por medio con predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 362.8 m, y directamente con los mismos predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 157.4, para un total de 520.2 m, y un total del lindero sur de aprox. 768.9 m. OCCIDENTE: Linda con el área restante de menor extensión, predios de Claudina Carrillo, (Cód. Cat. 120035000), en una longitud aprox. de 747.6 m. Predio con un área a usucapir de **TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (386.468M2)***

El anterior predio era parte de un predio de mayor extensión cuyos linderos eran. Linderos del predio “El Chamizo” área total NORTE: *Linda con predios de Esperanza Parra, (Cód. Cat. 120038000), en una longitud aprox. de 432.6 m sigue la quebrada de por medio y con los mismos predios de Esperanza Parra, en una longitud aprox. de 343.5 m, para un total aprox. de 776.1 m. ORIENTE: Linda con predios de Rafael Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 116.5 m, sigue con predios de Gladys Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 131.7 m, y con predios de Darío Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 407.0 m, para un total aprox. de 655.2 m. SUR: Linda con la quebrada La Pisca de por medio con predios de Arbey Rivera, (Cód. Cat.120068000), en una longitud aprox. de 248.7 m, sigue con la misma quebrada La Picos de por medio con predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 362.8 m, y directamente con los mismos predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 157.4, para un total de 520.2 m, y un total del lindero sur de aprox. 768.9 m. OCCIDENTE: Linda con el predio Alta Gracia, (Cód. Cat. 1200110171000), en una longitud aprox. de 733.2 m. **ÁREA TOTAL DEL PREDIO: CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (438.171 M2).***

Una vez segregada la parte adquirida por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el área restante del predio “El Chamizo” quedará así: NORTE: *Linda con predios de Esperanza Parra, (Cód. Cat. 120038000), en una longitud aprox. de 432.6 m sigue la quebrada de por medio y con los mismos predios de Esperanza Parra, en una longitud aprox. de 343.5 m, para un total aprox. de 776.1 m. ORIENTE: Linda con el predio a usucapición (Predio La Victoria) de Rafael Fajardo, (Cód. Cat. 120035000), en una longitud aprox. de 747.6 m. SUR: Su lindero en punta, es la convergencia entre el lindero occidental con el predio Alta Gracia (Cód. Cat 110171000), y el lindero de Neftalí Espitia (Cód. Cat. 12009000) OCCIDENTE: Linda con el predio Alta Gracia, (Cód. Cat. 1200110171000), en una longitud aprox. de 733.2 m. Predio con un área de **CINCUENTA MIL SETECIENTOS TRES METROS CUADRADOS (51.703 M2).***

(Linderos tomados del dictamen pericial elaborado por el PERITO DESIGNADO POR EL DESPACHO JIMMY ALEXANDER GUERRERO SANTOS).

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 072-24468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá.

TERCERO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, la Apertura de un nuevo Folio de Matricula inscribiendo esta sentencia en ese nuevo folio de matrícula inmobiliaria, para el predio rural denominado “La Victoria” ubicado en la vereda Ibacapí y La Peña del municipio de Pauna (Boy.) con los siguientes linderos especiales y actualizados: “NORTE: Linda con predios de Esperanza Parra, (Cód. Cat. 120038000), en una longitud aprox. de 361.1 m sigue la quebrada de por medio y con los mismos predios de Esperanza Parra, en una longitud aprox. de 343.5 m, para un total aprox. de 704.6 m. ORIENTE: Linda con predios de Rafael Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 116.5 m, sigue con predios de Gladys Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 131.7 m, y con predios de Darío Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 407.0 m, para un total aprox. de 655.2 m. SUR: Linda con la quebrada La Pisca de por medio con predios de Arbey Rivera, (Cód. Cat.120068000), en una longitud aprox. de 248.7 m, sigue con la misma quebrada La Picosá de por medio con predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 362.8 m, y directamente con los mismos predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 157.4, para un total de 520.2 m, y un total del lindero sur de aprox. 768.9 m. OCCIDENTE: Linda con el área restante de menor extensión, predios de Claudina Carrillo, (Cód. Cat. 120035000), en una longitud aprox. de 747.6 m. Predio con un área a usucapir de **TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (386.468M²)**, incorporando el plano aportado por el auxiliar de la justicia.

CUARTO: ORDENAR al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC., la Apertura de una nueva Cedula Catastral para el predio rural denominado “La Victoria” ubicado en la vereda Ibacapí y La Peña del municipio de Pauna (Boy.) con los siguientes linderos especiales y actualizados: “NORTE: Linda con predios de Esperanza Parra, (Cód. Cat. 120038000), en una longitud aprox. de 361.1 m sigue la quebrada de por medio y con los mismos predios de Esperanza Parra, en una longitud aprox. de 343.5 m, para un total aprox. de 704.6 m. ORIENTE: Linda con predios de Rafael Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 116.5 m, sigue con predios de Gladys Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 131.7 m, y con predios de Darío Fajardo, (Cód. Cat. 120034000), en una longitud aprox. de 407.0 m, para un total aprox. de 655.2 m. SUR: Linda con la quebrada La Pisca de por medio con predios de Arbey Rivera, (Cód. Cat.120068000), en una longitud aprox. de 248.7 m, sigue con la misma quebrada La Picosá

*de por medio con predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 362.8 m, y directamente con los mismos predios de Neftalí Espitia, en una longitud aprox. de 157.4, para un total de 520.2 m, y un total del lindero sur de aprox. 768.9 m. OCCIDENTE: Linda con el área restante de menor extensión, predios de Claudina Carrillo, (Cód. Cat. 120035000), en una longitud aprox. de 747.6 m. Predio con un área a usucapir de **TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (386.468M2)**, incorporando el plano aportado por el auxiliar de la justicia.*

QUINTO: Por secretaría EXPÍDANSE los oficios correspondientes de levantamiento de medidas cautelares inscritas, inscripción de la sentencia y comunicaciones a las entidades previamente mencionadas adjuntando las copias auténticas del acta de esta sentencia con constancia de ejecutoria y copia del plano que hace parte de la presente sentencia se expedirán las copias auténticas del acta de esta sentencia.

SEXTO: Los honorarios al perito **JIMMY ALEXANDER GUERRERO SANTOS**, fueron asumidos y cancelados por la parte demandante

SÉPTIMO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente. Déjense las constancias correspondientes.

La presente sentencia se notifica en estados y contra ella procede el recurso de reposición y ensubsidio el de apelación.



CAROLL ANTH OSORIO BARAJAS

JUEZ