



Departamento Norte de Santander  
TRIBUNAL SUPERIOR  
Distrito Judicial de Cúcuta

SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

REFERENCIA: PROCESO VERBAL - DEMANDA OPOSICIÓN DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Radicado 1ª Instancia: 540013153007-2017-00119-01. Radicado 2ª Instancia 2019-00288-01.

San José de Cúcuta, veintiocho (28) de febrero de dos mil veinte (2020)

Esta Sala de Decisión adscrita a la Sala Civil - Familia del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, con apoyo en lo previsto en el inciso 3° del ordinal 5° del artículo 373 C.G. del P. y conforme se anunció en audiencia realizada el 27 de febrero del 2020, procede a emitir sentencia escrita mediante la cual se resuelve el **recurso de apelación** debidamente sustentado e interpuesto por el apoderado de los demandantes ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO Y SOCIEDAD HABITAMOS ESPACIOS BIEN CONSTRUIDOS LTDA, contra la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta el veintisiete (27) de agosto de dos mil diecinueve (2019), dentro del proceso VERBAL - DEMANDA OPOSICIÓN AL DESLINDE Y AMOJONAMIENTO- promovido por ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO Y SOCIEDAD HABITAMOS ESPACIOS BIEN CONSTRUIDOS LTDA, en contra de BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN.

**1. ANTECEDENTES**

**1.1. DEMANDA - PRETENSIONES PRINCIPALES**

1.1.1 Que de conformidad con las previsiones del inciso 2, del artículo 404 del Código General del Proceso, declarar fundada o próspera la oposición propuesta por la parte demandante, en contra del deslinde practicado el día 4 de Junio de 2019.

1.1.2 Que como consecuencia de lo anterior declarar que el lindero norte del predio del demandado BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN o sur de los demandantes ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTOR y la SOCIEDAD HABITAMOS ESPACIOS BIEN CONSTRUIDOS, se ubica en la forma señalada en el hecho TRIGESTIMO SEXTO de la demanda.

**1.2 Los reseñados pedimentos están apuntalados en la situación fáctica que a continuación se compendia.**

1.2.1 Que los demandantes ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO y la SOCIEDAD HABITAMOS ESPACIOS BIEN CONSTRUIDOS han detentado la propiedad y posesión del bien identificado como lote No. 4, ubicado en la avenida 0 No. 0 7-36 del barrio Boconó o según catastro avenida 0 No. 8-10 de la ciudad de Cúcuta, con matrícula inmobiliaria No. 260-7475 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, cuyos lindero son: NORTE: en toda su extensión con la sucesión de PABLO ANGOLA; SUR: con ZOBEIDA ELJACH DE ALVARADO; ORIENTE: con carretera que de Cúcuta conduce al puente internacional de San Antonio del Táchira y OCCIDENTE: terrenos ejidos del municipio de Cúcuta.

1.2.2 Que el señor BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN, actualmente es el propietario del bien inmueble ubicado en la llamada sabana o terrenos secos ubicado en la ciudad de Cúcuta, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-8556, el que se identifica con los siguientes linderos: NORTE: con propiedad de MIGUEL BOHÓRQUEZ ORTEGA partiendo de la carretera antes nombrada, en un punto situado más o menos en el centro de los marcados en el plano con los No. 2 y 3, se sigue línea recta en dirección hacia el occidente, hasta el filio del cerro; OCCIDENTE: De aquí, por todo el filo del cerro hasta encontrar el lote de CARLOS RAMÍREZ PARIS; SUR: De este punto de por medio con el lote de CARLOS RAMÍREZ PARIS, en dirección hacia el oriente, hasta encontrar la carretera que de Cúcuta conduce a San Antonio del Táchira, Venezuela y ORIENTE: desde este punto, siguiendo por la carretera nombrada con dirección hacia el norte, hasta encontrar el punto de partida.

1.2.3 Que el predio de los demandantes está ubicado en la parte norte del predio del señor BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN y a su vez el predio del señor

BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN, se ubica en la parte sur del predio de los demandantes. Al haber desacuerdo entre el demandado y los demandantes, respecto de la línea que separa ambos predios, el día 13 de marzo del año 2017, los demandantes interpusieron demanda declarativa especial de Deslinde y Amojonamiento.

1.2.4 Que habiéndose surtido las etapas procesales pertinentes, el juzgado de conocimiento del proceso mediante auto interlocutorio de fecha 4 de junio de 2019, dio aplicación a lo previsto en el artículo 403 del Código General del Proceso fijando la línea divisoria de ambos predios, tomando en cuenta la línea marcada en el dictamen pericial aportado por el demandado, que es totalmente incorrecto y ajeno a la realidad, por tanto la alinderación marcada por el juzgado lógicamente adolece de los mismos defectos.

1.2.5 Que el lindero sur del predio de propiedad de los demandantes y el lindero norte del predio del demandado se ubican conforme a lo detallado en el dictamen pericial realizado por el Ingeniero ALBERTO VARELA ESCOBAR que dice *"Partiendo del punto identificado como LE2 Medio, hasta encontrar el punto P12, localizado en las coordenadas 1.364.458 Norte 847.077 Este, en una longitud de 231.40 metros, colindando en toda su extensión con el predio de propiedad del señor BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN, identificado con el código catastral No. 54001-01-01-0800-0005-0000; y el lindero norte del predio del señor BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN identificado con la matrícula inmobiliaria 260-8556, se ubica partiendo del punto identificado como punto P12, localizado en las coordenadas 1.364.458 Norte 847.077 Este, hasta encontrar el punto LE2 Medio, localizado en las coordenadas 1.364.352 Norte 847.288 Este, en una longitud de 231.40 metros, colindando en toda su extensión con el predio de propiedad de la SOCIEDAD HABITAMOS ESPACIOS BIEN CONSTRUIDOS LTDA Y ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO, identificado con el código catastral No. 54001-01-01 -0403-0022-000"*.

### 1.3 LA SÍNTESIS DE LA CRÓNICA PROCESAL

1.3.1 La demanda fue admitida por providencia del veintiocho (28) de junio de 2019, enterado el demandado, por medio de apoderado judicial debidamente constituido, dio respuesta oportuna al líbelo oponiéndose a las pretensiones, expresó lo que consideró pertinente en relación con los hechos allí invocados y

alegó la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LOS DEMANDANTES soportándola en dos puntos:

(1) Que los demandantes no tiene la calidad de propietarios del predio identificado como lote No. 4, ubicado en la avenida 0 No. 0 7-36 del barrio Boconó o según catastro avenida 0 No. 8-10 de la ciudad de Cúcuta, con matrícula inmobiliaria No. 260-7475 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad. Para lo cual expuso en forma sintetizada: (i) Que está comprobado con los planos levantados por DANIEL BONELLS FARÍA, protocolizados con la Escritura Pública No. 301 de 1937, que el predio finca Boconó en un todo corresponde al municipio de Cúcuta y al municipio de Villa del Rosario, y fue dividido en tres partes: **Lote Sur** que comprende una zona en Cúcuta (3Has +9420 mts2) y otra zona en Villa del Rosario (24Has+9936 mts2) adjudicado a la señora MARIA DE LA O CUBEROS NIÑO, con folio de matrícula inmobiliaria No. 260-8692; **Lote Centro** que comprende una zona en Cúcuta (3Has+3210 mts2) y otra zona de Villa del Rosario (21Has+473 mts2) adjudicado a los herederos del señor LEANDRO CUBEROS NIÑO, con folio de matrícula inmobiliaria No 260-63214; y **Lote Norte** que comprende una zona en Cúcuta (3Has+9420 mts2) y otra zona en Villa del Rosario (24Has+9936 mts2) adjudicado a la señora ROSALINA CUBEROS NIÑO. (ii) Que está comprobado que para el año 1940 la señora MARIA DE LA O CUBEROS NIÑO y los herederos de LEANDRO CUBEROS NIÑO, eran condueños de todo el lote de la finca BOCONÓ, ubicada entre Villa del Rosario y Cúcuta. (iii) Que igualmente está probado con la Escritura Pública No. 1216 de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta, el inventario y avalúo y con la partición de los bienes, que para la fecha de la muerte de la señora MARÍA DE LA O CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ, ya no era propietaria de la parte del lote de terreno ubicado en Cúcuta, entre la carretera central y el filo del cerro, sino solamente era dueña de la parte del lote ubicado en Villa del Rosario, entre la carretera central y el río Táchira, razón por la que no se incluyó en la sucesión. (iv) Que el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, heredó mediante la Escritura Pública No. 1216 de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta, 35 Has que comprende dos lotes ubicados entre la carretera central y el río Táchira (Tierras de Cultivo-Villa del Rosario), que vendió a su hermana MARÍA ANTONIA BOHÓRQUEZ mediante Escritura Pública 644 de 30 de abril de 1968, a su vez ésta vendió a JULIO

MATAMOROS 20 Has con Escritura Pública No. 1106 del 1 de julio de 1968 y a su hermano MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA 10 hectáreas según Escritura Pública No. 1490 de 28 de agosto de 1968. (v) Que mediante Escritura Pública No. 357 de 1969 de la Notaría Primera de Cúcuta, el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA dió en venta al señor REYES MIGUEL ALVARADO TAPIAS, un bien que no era de su propiedad, por cuanto el supuesto lote No. 4 (cuya descripción que se hace es entre la carretera central y el filo del cerro) no hizo parte de la sucesión que tramitó el señor MIGUEL ÁNGEL BOHORQUEZ ORTEGA, como esposo de MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ mediante la Escritura Pública No. 1216 del 5 de agosto de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta. (vi) Que si bien la señora MARÍA ANTONIA BOHÓRQUEZ quedó como propietaria de 5 Has del lote ubicado entre la carretera central y el río Táchira (Tierras de Cultivo-Villa del Rosario), no obra ningún documento notarial que acrediten que hubiesen sido transferidas y los demandantes no obran en nombre de la citada señora, aunado a que dicha señora no podría reclamar porque su propiedad se encuentra localizada entre la carretera central y el río Táchira, es decir, no son colindantes por el lado NORTE con el predio del demandado. (vii) Que al momento de suscribirse la Escritura Pública No. 357 de 1969 el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, era propietario del 10 Hectáreas que corresponde al lote No.2., dado en venta al señor REYES MIGUEL ALVARO, (viii) Que al existir una tradición ineficaz, en la medida que el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA nunca adquirió la propiedad del bien objeto de solicitud de deslinde que reclaman los demandantes, la venta realizada en favor del señor REYES MIGUEL ALVARADO no genera una tradición respecto de la porción descrita como lote No. 4 y por consiguiente los títulos traslaticios de dominio posteriores son ineficaces por no tener el tradente la calidad de verdadero dueño. (ix) Que el hecho de haberse inscrito el título escriturario No. 357 de 1969 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-7475 no le otorga efectos jurídicos por cuanto el bien las demandantes lo adquirieron de quien no era su propietario legítimo, no formalizándose la tradición a favor de los mismos en aplicación de lo normado en los artículos 740, 752, 1693, 1849, 1893 y demás normas concordantes del Código Civil. (x) Que sobre éste problema jurídico existen dos pronunciamientos emitidos por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cúcuta, dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario radicado No. 0451 de 1998, donde quedó

resuelto que los demandantes no tienen la calidad de propietarios del bien con matrícula inmobiliaria No. 260-7475. (xi) Que al momento de resolver la diligencia de deslinde el Juez mediante auto interolcutorio, que puso fin a este trámite especial e hizo a tránsito de cosa juzgada, explicó a los demandantes que ellos no tenían la calidad de propietarios, frente a lo cual no interpusieron ningún recurso. (xii) Que para la confirmación de los linderos no es necesario ningún perito porque basta la lectura, estudio y análisis de las escrituras públicas aportados por la parte demandante y su propia confesión, en memorial que obra dentro del trámite de la demanda inicial y trámite especial, donde aceptan que la tradición esta interrumpida y que dicha carencia surgió de un error de buena fe por haber comprado algo sin tradición y (xiii) Los demandantes no cumplen los requisitos que exige la ley para intentar un deslinde como poseedores materiales pues en la demanda original confesarón que no tenían la posesión, que la tenía el demandado quien se la había arrebatado en la diligencia de entrega realizada por la Inspectora Sexta de Policía, cerrándose ellos mismos toda la posibilidad.

(2) Que la Escritura Pública No. 357 de 1969 fue inscrita indebidamente en el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-7475, toda vez que para esa época correspondía a la tradición de un terreno ubicado entre la carretera central y el río Táchira, y la descripción que se hace del lote No. 4 en la Escritura Pública No. 357 de 1969 es totalmente diferente, entre la carretera central y el filo del cerro. Para fundametar esta alegación se dijo en síntesis: (i) Que la finca BOCONÓ históricamente se encuentra ubicada dentro de dos linderos inamovibles, perennes, permanentes, como son el filo del cerro (Cúcuta) y el río Táchira (Villa del Rosario), atravesada por otro inamovible que es la antigua carretera que de Cúcuta conduce a San Antonio del Táchira (Venezuela). (ii) Que esta probado que con la Escritura Pública No. 216 de 1964 otorgada en la Notaría Primera de Cúcuta, los herederos de LEANDRO CUBEROS NIÑO, dieron a título de venta real y efectiva a la señora ZOBEIDA ELJACH DE ALVARADO un predio agrícola de su propiedad que formaba parte de la hacienda antiguamente llamada Boconó hoy Santa Ana ubicado en la zona de Cúcuta, donde conforme a certificado catastral y plano que se protocolizó en los anexos se demuestra que el lote estaba conformado por tres (3) áreas que suman 4 Has + 6400 Mts<sup>2</sup>, discriminadas así: una de 11.400 mts<sup>2</sup> (1Ha+1400 mts<sup>2</sup>), otra de 16.500 mt<sup>2</sup> (1Ha+6500 mts<sup>2</sup>) y la otra de 18.500 mts<sup>2</sup>

(1Ha+8500 mts<sup>2</sup>), esto es, superior a lo heredado a través de la Escritura Pública No. 301 de 1937 (39.420 Mts<sup>2</sup>), y ratificada por el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, al haber firmado el plano anexo a la misma. (iii) Que la tradición del bien de propiedad de los demandantes contenido en el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-7475 proviene de las escrituras públicas Nos 1216 del 05-08-64, 644 del 30-04-68, 1106 del 01-07-64 y 1490 de 28-08-68, que demuestran que se encuentra entre dos linderos inamovibles que es la antigua carretera central que de Cúcuta conduce a San Antonio del Táchira (Venezuela) y el río Táchira. (iv) Que a diferencia de la tradición del bien de propiedad del demandado contenido en el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-8556 proviene de la escritura pública No. 216 del 22 de Junio de 1964 que demuestra que se encuentra entre los linderos inamovibles, que son la misma antigua carretera central que de Cúcuta conduce a San Antonio del Táchira (Venezuela) y el filo del cerro. (v) Que los bienes objeto de este litigio contenidos en los folios de matrículas inmobiliarias Nos 260-7475 y 260-8556 no son colindantes por el NORTE, solo se encuentran separados es al ORIENTE por la antigua carretera central que de Cúcuta conduce a San Antonio del Táchira, situación que no se reclama ni alega en la demanda y (vi) Que los demandantes no tienen la calidad de poseedores por estar inscritos por más de supuestos 40 años, en razón a que el lote No. 4 de la Escritura Pública No. 357 de 1969 no corresponde a la tradición del folio de matrícula inmobiliaria No.260-7475.

#### 1.4 SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

Evacuados todos los escaños procesales, se finiquitó la instancia con sentencia proferida en audiencia celebrada el 27 de agosto de 2019, en la que con sustento en el material probatorio denegó las pretensiones de la demanda de oposición, por cuanto el demandante no tiene legitimación en causa para pedir y dispuso condenar en costas a la parte demandante.

Lo anterior al abrigo de las consideraciones medulares que seguidamente se sintetizan: (i) Que en materia de deslinde y amojonamiento es un asunto que se encuentra perfilado o regulado en el artículo 400 del Código General del Proceso, el cuál es del siguiente tenor *"puede demandar el deslinde y amojonamiento el propietario pleno, el nudo propietario, el usufructuario y el comunero el bien que se*

*pretenda deslindar y el poseedor material con más de un año de posesión".* **(ii)** Que para acreditar tales calidades hay una especial regulación en el artículo 401 código general del proceso, concretamente en los numerales primero y segundo. **(iii)** Que la parte demandante como propietario invoca como fuente de legitimación los siguientes documentos: 1. La Escritura Pública No. 301 de 1937 de la Notaría Segunda de Cúcuta, correspondiente a la liquidación de la sucesión de LEANDRO CUBEROS NIÑO, en la cual la finca Boconó-Santa Ana ubicada entre Cúcuta y Villa del Rosario, conforme al plano adjunto elaborado por DANIEL BONELLS FARÍA, se dividió en tres lotes, adjudicándose el denominado lote norte (ubicado entre la carretera central y el filo del cerro) a ROSALÍNA CUBEROS NIÑO DE CONTRERAS; 2. Escritura Pública No 470 de 17 de septiembre de 1940 de la Notaría Primera de Cúcuta, en la cual se liquida la sucesión de ROSALINA CUBEROS NIÑO DE CONTRERAS y se adjudica su herencia de una parte a MARÍA DE LA O CUBEROS NIÑO, y de otra a los herederos de LEANDRO CUBEROS NIÑO (LAURA LUISA, BEATRIZ, LEANDRO ANA ASUNCIÓN Y JORGE CUBEROS NIÑO GIUSTI); 3. Escritura Pública No. 1216 de 5 de agosto de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta, se protocoliza el trabajo de partición de la sucesión de MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ, en la cual el heredero universal es MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, quien fuere conyugue de aquella; 4. Escritura Pública No. 357 de 5 de marzo de 1968, contiene venta realizada por MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA a REYES MIGUEL ALVARADO; 5. Escritura Pública No. 1949 de 29 de agosto de 1997, corresponde a la liquidación de la sucesión de REYES ALVARADO TAPIAS y 6. Escritura Pública No. 2784 de 16 de septiembre de 2009 de la Notaría Quinta de la ciudad de Cúcuta, en la cual los herederos de REYES ALVARADO, le venden el inmueble a la sociedad HABITAMOS ESPACIOS BIEN CONSTRUIDOS LTDA y a la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO. **(iv)** Que en el asunto el lote cuyo deslinde pretenden los demandantes está identificado con la matrícula inmobiliaria 260-7475, el que de acuerdo a los planos protocolizados en la sucesión contenida en la Escritura Pública 216 de 1964, su tradición corresponde a terrenos de **sabanas húmedas** que tienen por lindero oriental el río Táchira, mientras los predios que son objeto de deslinde en este asunto corresponden a los ubicados en **sabanas secas** que tienen por lindero o punto geográfico de referencia el filo del cerro. **(v)** Que luego de hacer el cotejo de los bienes que através de la Escritura Pública No.

1216 de 5 de agosto de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta, heredó MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA de la sucesión de MARÍA CUBEROS DE BOHÓRQUEZ, se tiene que el predio que esgrimen los demandantes como suyo no les fue adjudicado. (vi) Que no está acreditado que uno de las personas que se invoca como eslabón de la cadena de títulos, señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, fue propietario del bien inmueble que se pretende deslindar, pues en la sucesión que se invoca como fuente de derecho no se le adjudicó ningún terreno de SABANAS SECAS colindante con el filo del cerro, sino los lotes colindantes con el río Táchira los cuales corresponden a inmuebles de SABANAS HÚMEDAS, que son diferentes del aquí litigado, por lo que que las aspiraciones de los demandantes parten de un derecho inexistente. (vii) Que desde la Escritura Pública No. 357 de 5 de marzo de 1968, que contiene la venta realizada por MIGUEL ÁNGEL BORGUES ORTEGA a REYES MIGUEL ALVARADO, se salta hasta la escritura pública 2784 de 16 de septiembre 2009 de la Notaría Quinta de la ciudad de Cúcuta, por medio de cuál los señores CAROLINA ROCÍO ROSARIO, ELISA DEL CARMEN, GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH y MINA PATRICIA ROMERO SOTO, venden el inmueble a ROCÍO ROMERO SOTO y a la SOCIEDAD HABITAMOS ESPACIOS BIEN CONSTRUIDOS. (viii) Que al no haberse traído la escritura pública mediante la cual se liquida la sucesión de REYES MIGUEL ALVARADO TAPIAS, ni la escritura por la cual una de las adjudicatarias, señora ZOBEDA ELJACH DE ALVARADO, le vende a otras personas el derecho que le correspondió de esta sucesión (esto según certificado de tradición mas no de Escritura Pública), se tiene que no sea ha acreditado una cadena de títulos ininterrumpida superior a los 10 años. (ix) Que las simples inscripciones en el certificado de libertad y tradición sencillamente hacen fe del modo, es decir, de la inscripción de unos documentos en el folio de matrícula inmobiliaria, mas no hacen fe de la extensión y contenido del respectivo título, lo anterior en seguimiento de jurisprudencia inveterada de la Corte Suprema justicia. (x) Que en este caso la demanda inicial que dio lugar a la apertura de la fase especial de deslinde se presentó sobre el supuesto de que los demandantes eran propietarios del bien que pretenden deslindar, es decir, el identificado con mataricula inmobiliaria 260-7475, pero en forma alguna en esa demanda se alegó el deslinde por ser poseedores. (xi) Que si bien el juzgado se percató en el curso de este conflicto, no en la demanda de deslinde y

amojonamiento, que la parte demandante ha realizado actividades tales como oponerse a diligencias de entrega del bien rematado a favor del señor BENJAMÍN HERRERA LEÓN, ordenada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta, lo cierto es que estos hechos no fueron invocados como fundamento de una posesión en la demanda que dió apertura a la fase especial de este procedimiento de deslinde, por el contrario lo que se invocó fueron unos títulos de dominio como propietarios. (xii) Que en este proceso de Deslinde y Amojonamiento se planteó con el propósito que se establecieran los límites de los terrenos identificados con las matrículas inmobiliarias No. 260-7475, que los demandantes dicen que es suyo, y el No 260-8556, que le pertenece al demandado BENJAMÍN HERRERA LEÓN, acorde con la demarcación realizada por el perito JESÚS ALBERTO HERNÁNDEZ CALLEJAS. (xiii) Que el demandado en oposición a lo alegado por los demandantes, trajo el peritaje confeccionado por el ingeniero FREDDY NAVARRO, el que adoptó el juzgado para realizar la marcación, (xiv) Que el dictamen realizado por el señor JESÚS HERNÁNDEZ CALLEJAS era apenas una aproximación, por cuanto se hizo con total divorcio del plano matriz realizado por DANIEL BONELLS FARÍA, toda vez que se trató de un plano a escala sobre suposiciones de la parte demandante, de tal manera que al momento de realizar la diligencia de deslinde y amojonamiento, no había siquiera seguridad de cuáles eran los vértices de sus heredades. (xv) Que la parte demandante, en ejercicio del derecho a oponerse a la línea divisoria, presentó una demandada de oposición que tiene un linaje exclusivamente fáctico, es decir, dirigido a oponerse con base en pruebas a la demarcación del juzgado sin esgrimir derecho sobre la franjas en disputa, es decir, ésta demanda de oposición no tiene un carácter jurídico. (xvi) Que la oposición al deslinde puede realizarse de dos formas: una mediante la **oposición jurídica**, es decir, planteamientos de discusiones de derechos sobre todo o parte de las franjas en disputa y la segunda es la **oposición fáctica**, es decir, mediante la proposición de los errores que contiene la línea divisoria que el juzgado trazó, (xvii) Que cuando la oposición es simplemente fáctica hay una limitante, que consiste en que el demandante, a su arbitrio, no puede sustituir la línea divisoria que plasmó en la demanda de la fase especial de deslinde, por una nueva línea divisoria en la demanda de la fase ordinaria porque esto implicaría un desgaste procesal, cuál es volver a surtir la fase especial del deslinde en la fase ordinaria y otra que sería cercenarle el derecho al demandado de oponerse a una

nueva línea mediante otra fase ordinaria. (xviii) Que al surtirse el respectivo interrogatorio de parte que de oficio hizo el juzgado a la parte demandante, admitieron que la línea divisoria que trajo el Señor JESÚS ALBERTO HERNÁNDEZ CALLEJAS, es distinta de la que hacen valer en la oposición que es trazada con base del peritaje de ALBERTO VALERA. (xix) Que en el peritaje rendido por ALBERTO VARELA no se indica cuáles fueron los fundamentos técnicos de su dictamen, ni tampoco está respaldado por un trabajo de campo de ninguna índole, apenas constituye una superposición del plano en un programa de computador, concretamente el programa de sistema referencia geométrica para las Américas, lo que hace que el despacho ponga en entredicho esta metodología y (xx) Que al tratar los demandantes buscar sustituir la demarcación que ellos postularon en la demanda por otra línea en la fase ordinaria, va en contravía del principio de respeto por los actos propios, doctrinariamente conocida como *venire contra factum proprium non valet*, es decir, no irse contra los actos propios, principio que es cardinal y qué es una manifestación del principio de la buena fe y contra vía de lo prescrito en el numeral 3 del artículo 401 del CGP.

#### 1.5.SINTESIS DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión, el gestor judicial de la parte opositora la apeló por no compartir los fundamentos expuestos para negar las pretensiones de la demanda por falta de legitimación de causa, lo cual sustentó de la siguiente forma: (i) Que el señor Juez de primera instancia, aunque declaró que el extremo activo adolecía de falta de legitimación en causa por no haberse postulado como poseedores del predio con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475, sino como propietarios cuyo derecho real era inexistente, se dispuso posteriormente a desatar la oposición planteada en la respectiva demanda, desconociendo que no era viable estudiar y resolver sobre pretensiones presentadas por un demandante ilegítimo. (ii) Que de acuerdo con la jurisprudencia la etapa especial del deslinde no puede abarcar hechos referentes a los vicios de la tradición de algunos de los inmuebles involucrados, porque la base del litigio se contrae a determinar la línea que delimita las fronteras de cada predio, y lo puede hacer en la etapa ordinaria del proceso pero como motivo de oposición de alguna de las partes. (iii) Que en la diligencia de deslinde que trata el artículo 403 del CGP, celebrada el 4 de junio de 2019, el juzgado ya se había pronunciado sobre la legitimación en la causa,

señalando que en este trámite especial no podía estudiarse a fondo la propiedad de los predios involucrados, sino que la acreditación de propietarios formalmente se contraía a exhibir el título traslativo de dominio y el respectivo registro en la oficina de instrumentos públicos que haya dado lugar a la tradición. (iv) Que extrañamente en la sentencia apelada se procedió por el juez a examinar a detalle la tradición del predio de los demandantes, concluyendo así el vicio de tradición a partir del registro de la escritura pública de la sucesión de la señora MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ, que según el certificado inmobiliario justifica la tradición del señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, al no aparecer relacionado el lote de los demandantes identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475, que se traduce en la negación de la propiedad de los demandantes. (v) Que la propiedad de los demandantes está acreditada con la escritura de compraventa que suscribieron a los hermanos ALVARADO y el respectivo certificado de libertad y tradición con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475 en la cual se registró dicho negocio jurídico. (vi) Que no puede decirse que la propiedad no se encuentra acreditada si no se allegan todas las escrituras que anteceden al título del actual propietario desde el inicio, sería una prueba diabólica y difícil de obtener debido a la vetustez de los mismos en algunos casos. (vii) Que si bien el numeral 1, del artículo 401 ibídem, precisa como requisito adicional a la demanda, en concordancia con el numeral 11 del artículo 82, ibídem, el certificado que acredite la situación jurídica de los inmuebles involucrados por un período por más de diez (10) años, se trata de una exigencia formal de la demanda y no el establecimiento de una ad-probationem, para probar el derecho real de dominio que se contrae a TÍTULO y MODO. (viii) Que es incorrecto que el juzgado desestime la oposición al deslinde al señalar que debe limitarse a expresar los errores en que el juez incurrió en el establecimiento de la línea divisoria, pues la ley exige que la oposición debe presentarse como demanda declarativa al interior del proceso, la que sin dubitación alguna incluye un nuevo núcleo fáctico o litigio, de otra manera habría bastado con que el legislador hubiese contemplado la apelación contra el auto que fije la línea. (ix) Que es incorrecto también que el juez desestime la oposición presentada por el solo hecho de que los puntos presentados en el dictamen pericial adjunto como prueba a la demanda, son en parte contrarios al inicialmente presentados, por lo que ha debido limitarse a verificar si había lugar a la oposición. (x) Que el plano que hizo el señor ALBERTO VARELA, traza las

líneas que dibujan los tres terrenos que componían el predio de mayor extensión y toma como referencia el límite divisorio general entre la antigua hacienda Santa Ana y la hacienda San Juan, reconstruyendo los márgenes de los tres (3) grandes lotes que componían las sabanas secas, es decir los ubicados entre la carretera central y el filo del cerro. (xi) Que el dictamen acogido por el juzgado que fue realizado por el señor FREDDY NAVARRO solo se dibuja una parte del plano, cual es el lote norte que comprende actualmente los dos predios de las partes, comenzando a medir desde el muro hasta donde llega la urbanización margaritas, asumiendo que el lote del señor BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LÉON comienza donde termina dicha urbanización, de lo que no es posible darse por sentado por cuanto no había construcción a partir de la cual se hubiera fijado los mojones. (xii) Que la mayoría de las pruebas obrantes en el expediente y las cartas catastrales precisan como línea divisoria la calle 8 que sube desde la carretera de Cúcuta - San Antonio ubicada al costado norte de la Urbanización IPS Sueños de Colores, análisis que se soslayó y que deja sin sustento el dictamen realizado por FREDDY NAVARRO y (xiii) Que al desvalorar el dictamen del ingeniero ALBERTO VARELA por adolecer fundamentos técnicos y de trabajo de campo, debió el juez oficiosamente haber decretado la inspección judicial que el demandante solicitó como prueba y no pasar por alto toda discusión relativa al área de los predios.

## 2. ARGUMENTACIÓN

2.1 Puntual resulta advertir, en principio, que contra la decisión proferida por el juzgado de instancia procede el recurso de apelación, según lo dispuesto en el artículo 321 del Código General del Proceso, en el efecto suspensivo, y amén de ello fue interpuesto dentro de la oportunidad procesal pertinente, por parte legitimada para ello.

2.2 De acuerdo a lo ya referido en esta audiencia, y efectuado el control de legalidad que ordena verificar el artículo 132 del Código General del Proceso, no se observa vicio o irregularidad que pueda invalidar lo actuado, además los presupuestos procesales como elementos indispensables para proferir sentencia de mérito están presentes en este asunto, por lo que se procede a proferir la sentencia que en derecho corresponda, previa advertencia que concretados por el marco

argumental formulado en la alzada, en acatamiento del artículo 328 del CGP, se examinará el asunto litigioso, con desarrollo de los precisos puntos cuestionados.

### 2.3 PROBLEMA JURÍDICOS A RESOLVER

Para esta Sala de decisión el reparo que hace el apelante a la sentencia conlleva a resolver los siguientes problemas jurídicos: **PRIMERO:** ¿A través del juicio de oposición al deslinde, es procedente discutir cuestiones atinentes a la titularidad del derecho real de dominio sobre la franja de la zona disputada, por tratarse de un aspecto que guarda relación con la legitimación en causa por activa?. **SEGUNDO:** Determinar si la calidad de propietarios que invocan los demandantes se encuentra debidamente acreditada con la escritura de compraventa No. 2784 del 16 de septiembre de 2009, de la Notaría Quinta de la ciudad de Cúcuta y el respectivo certificado de libertad y tradición con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475, en la cual se registró dicho negocio jurídico y los legitima en causa para presentar la demanda de oposición al deslinde, para controvertir la línea divisoria trazada por el juez de primera instancia. Para lo anterior se hace ineludible estudiar si el certificado que acredita la situación jurídica de los inmuebles involucrados en el proceso por un período por más de diez (10) años, se trata de una exigencia formal de la demanda y no el establecimiento de una exigencia ad probationem, para probar el derecho real de dominio que se contrae a TÍTULO y MODO.

### 2.4 PREMISAS JURÍDICAS

#### 2.4.1 PRIMER PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO

En el propósito de esclarecer la cuestión planteada, es oportuno recordar que el artículo 900 del Código Civil consagra que *“Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá obligar a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes”*.

La acción por medio de la cual se hace efectivo este derecho es la acción de deslinde y amojonamiento, consagrada en el artículo 400 al 405 del Código General del Proceso, cuyo fin exclusivo y determinante no es otro que el de fijar la línea de separación o de división entre dos predios vecinos o contiguos, a través de la

colocación de marcas, hitos o signos materiales que sirvan en adelante para identificar de manera clara, precisa y concreta los terrenos en cuestión, con vista en las escrituras, documentos, inspección judicial y demás pruebas que le sean presentadas al juzgador, sin que puedan las partes discutir el dominio de dichos inmuebles, pues predica el numeral 2, del inciso 2 del artículo 403 del CGP *"Practicada las pruebas, si el juez encuentra que los terrenos no son colindantes, declarará por medio de auto, improcedente el deslinde; en caso contrario señalará los linderos y hará colocar mojones en los sitios en que fuere necesario para demarcar ostensiblemente la línea divisoria"*.

De acuerdo con el artículo 400 del CGP, la acción de deslinde está atribuida al *"propietario pleno, el nudo propietario, el usufructuario y el comunero del bien que se pretenda deslindar, y el poseedor material con más de un (1) año de posesión"* contra *"todos los titulares de derechos reales principales sobre los inmuebles objeto del deslinde que aparezcan inscritos en los respectivos certificados del registrador de instrumentos públicos"*, para que se fijen los límites que la separan de los predios colindantes, de modo que para que haya lugar al ejercicio de esta acción es indispensable que quien la promueve demuestre ese derecho, que conforme a lo determina el artículo 401 del CGP, corresponderá a la exhibición del título del derecho invocado y sendos certificados del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica de todos los inmuebles, entre los cuales deba hacerse el deslinde, que se extenderá a un período de diez (10) años si fuere posible y cuando fuere el caso, la prueba siquiera sumaria sobre la posesión material que ejerza el demandante.

Si ninguna de las partes se opone al deslinde, el juez las pondrá o dejará en posesión de los respectivos terrenos con arreglo a la línea fijada, pronunciando allí mismo la sentencia, declarándola en firme, como lo manda el artículo 403 del CGP. Ahora, conforme al artículo 404, ibídem, si antes de concluir la diligencia alguna de las partes manifiesta que se opone al deslinde, el opositor deberá formalizar la oposición *"Mediante demanda en la cual podrá alegar los derechos que considere tener en la zona discutida y solicitar el reconocimiento y pago de mejoras puestas en ella"*, de la que correrá traslado al demandado por diez (10) días, con notificación por estado y en adelante se sigue el trámite del proceso verbal. La sentencia que en este proceso se dicte, resolverá sobre la oposición al deslinde y demás peticiones de la demanda, y

si modifica la línea fijada, señalará la definitiva y se dispondrá el amojonamiento si fuere preciso.

Debe decirse que el bosquejo que el ordenamiento jurídico procesal consagra para el proceso de Deslinde y Amojonamiento, se contrae a dos etapas: (i) una **especial** cuya finalidad es la demarcación del terreno mediante la fijación de una línea divisoria, y si no hay oposición, se dicta sentencia declarando firme la fijación de límites y (ii) otra **ordinaria** que surge cuando trazada por el juez la línea que deslinda los terrenos, una de las partes muestra su desacuerdo, etapa cuya finalidad es, mediante la presentación de una demanda de oposición, alegar los derechos que considere tener en la zona discutida y solicitar el reconocimiento y pago de mejoras puestas en ella, cuyo trámite está sujeto al proceso verbal donde se establece definitivamente el deslinde de acuerdo con lo declarado en la sentencia. Resulta de capital importancia precisar entonces que esta segunda fase prevista en el proceso de Deslinde y Amojonamiento, tiene su inicio mediante la presentación de una demanda que en nuestro sistema procesal es el acto de iniciación del proceso, que se traduce en una petición concreta dirigida al juez, a efecto de que mediante una sentencia se resuelva la misma, lo que significa que se está en presencia de un proceso verbal que tiene como meta u objeto que mediante la sentencia se desata la litis o controversia e invistiéndola de cosa juzgada. Así las cosas, es que el demandado a través de la contestación de la demanda, que es el acto procesal realizado en virtud del cual expresa la conducta que asume frente a las pretensiones de la demanda propuestas por el demandante, puede adoptar diferentes actitudes como dar respuesta a los hechos que la sustentan, allanarse a la demanda o proponer excepciones.

Sobre el tema si en el juicio de oposición al deslinde es procedente discutir cuestiones atinentes a la propiedad de la zona disputada, debe decirse que la Corte Suprema de Justicia en un principio señaló que *"Por su naturaleza el juicio de deslinde es simplemente atributivo y no declarativo de propiedad ni de posesión. En él no se afecta ni puede afectarse el derecho de dominio, sino que se determina su comprensión respecto de los predios en que respectivamente se ejercita, según los títulos y pruebas fehacientemente aducidas al juicio"*. (Casación, junio 9 de 1920, G.J. XXVIII). De esta suerte, la Corporación dejó sentado que aún cuando se convierta el proceso declarativo, en esta acción no se controvierte ni puede controvertirse la respectiva propiedad de

los colindantes, de manera que lo esencial para que esta acción prosperara era la demostración palmaria de un derecho real principal sobre la cosa que se pretende deslindar, sin que sea preciso averiguar si de acuerdo con los títulos presentados el actor ha demostrado ese derecho.

No obstante, mas adelante comenzó por afirmar la citada Corporación que aunque el juicio de deslinde no tiene por objeto, de manera directa, discutir la propiedad *"no puede intentarse sino en razón de ello o de quien tenga un derecho real, en tal forma que la acción de deslinde viene a ser un modo especial del ejercicio del dominio sobre la zona cuya propiedad se discute por las partes y que, por esas circunstancias, quieren deslindarse"*. (Sentencias 22-06-1940 y 16-10-1943). En este orden de ideas, concluyó la Corte que si bien en el juicio especial de deslinde no se califica a priori los documentos o pruebas en que se funda el derecho del demandante o del demandado y el mérito de dichos documentos se estima de una manera sumaria al practicar la diligencia de deslinde, en el juicio de oposición sí es procedente discutir sobre cuestiones atinentes a la propiedad de la zona disputada. (Sentencias de Casación 30-11-1946 LX-042-680, 22-02-1995 LXXIX-493 y 24-05-1956 LXXXXII-2167-538). Agregandose por la Corte sobre este tema que *"Para la fijación de la línea divisoria de predios limítrofes debe el juzgador atenerse a los títulos más antiguos y saneados, porque ellos deben preferirse a los títulos vagos, imprecisos y recientes, aunque sean presentados por el demandante. A los títulos deben oponerse títulos, y el sentenciador debe seguir la norma indicada, porque así lo enseñan la lógica y la jurisprudencia (CSJ-Casación Civil, Septiembre 1929, XXXVII, 288).*

Tesis que ha sido expuesta en repetidas ocasiones, como puede verse en sentencia de fecha 14 de agosto de 1995, expediente 4040. M.P. Nicolás Bechara Simancas, en la que se sostuvo que *"Las controversias sobre dominio no son ni pueden ser ajenas al proceso de deslinde e inclusive la alegación de la posesión para fundamentar la prescripción adquisitiva extintiva de dominio, sea ordinaria o extraordinaria, según el caso. Naturalmente que el escenario para dirimir tales discusiones es el proceso ordinario en el que deviene aquel cuando se presenta oposición a la línea demarcatoria fijada por el juez de conocimiento. La dificultad inicial que sobre el punto existía fue aclarada en su momento por la jurisprudencia de la Corte pero ya quedó definitivamente solucionada con la expedición del Código de Procedimiento Civil, artículo 466."*

Es así como la Corte en providencia del 24 de abril de 1984, reiterada en auto 068 del 3 de junio de 1988 y Sentencia 038 de 12 de abril de 2000, expediente 5042. M.P. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO, puntualizó que no *"puede afirmarse entonces que el único objeto del proceso de deslinde y amojonamiento es la fijación de linderos de acuerdo con los títulos, y que en él toda otra cuestión es totalmente extraña a sus fines. Esto puede ser cierto en la etapa especial del proceso, la que implica una aceptación de la titularidad no discutida y el amojonamiento es el resultado o la expresión del contenido espacial de tales títulos; no en la etapa ordinaria en la cual, para determinar la legalidad o ilegalidad de la demarcación hecha, tienen que estudiarse hechos referentes al dominio alegados por el inconforme como motivo de su oposición"*.

Fuera de lo anterior, debe tenerse en cuenta que la acción de deslinde está atribuida a quien tenga el derecho de propiedad sobre una finca raíz, para lo cual debe tenerse en cuenta el requisito de legitimación en causa, necesario para proferir la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, que se identifica con la titularidad del derecho sustancial, de ahí que en varias de sus providencias la Corte ha sostenido que *"si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor"*. (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01). Para la doctrina en palabras de Hernando Devis Echandía, la legitimación en la causa está constituida por *"las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones judiciales con fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito, o para controvertirla"*, las cuales se refieren a la relación sustancial debatida. Con base en lo anterior el tratadista citado señaló que la legitimatio ad causam en el demandante se define como *"...la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos) o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios)"*, y respecto del demandado es *"...la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda (procesos contencioso ejecutivos, de condena, declarativos o de declaración constitutiva)"*. Esta es la razón por la cual esta modalidad de legitimación, que por la naturaleza jurídica de su noción no se relaciona con un aspecto procesal sino sustancial del litigio, pues alude a la

materia debatida en el litigio, es que si no se encuentra demostrada el Juez no puede acceder a las pretensiones.

Partiendo del anterior marco conceptual y jurisprudencial, se adentra la Sala a resolver el primer problema jurídico planteado.

#### ANÁLISIS CASO CONCRETO PRIMER PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO

En el sub judice inicialmente la señora ROCÍO DEL PILAR ROMERO SOTO y el representante legal de la sociedad HABITAMOS ESPACIOS BIEN CONSTRUIDOS LTDA, solicitaron que se delimitaran dos predios contiguos, uno propio ubicado en la avenida 0 No. 0 7-36 del barrio Boconó o según catastro avenida 0 No. 8-10 de la ciudad de Cúcuta, matrícula inmobiliaria No. 260-7475 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad y otro del señor BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN ubicado en la llamada sabana o terrenos secos de la ciudad de Cúcuta, identificado con la matrícula inmobiliaria No.260-8556, cuyos linderos y demás especificaciones se consignaron en el libero genitor.

Las pretensiones se fundamentan en (i) que el predio de los demandantes está ubicado en la parte norte del predio del señor BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN; (ii) A su vez el predio del señor BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN se ubica en la parte sur del predio de los demandantes; y (iii) El señor BENJAMÍN RAMÓN HERRERA no reconoce la línea divisoria o de colindancia entre su predio y el de los demandantes, por el contrario impugna esta línea pretendiendo hacerse al dominio total de la extensión del predio, área que evidentemente no le pertenece al demandado.

La parte demandada se opuso a lo solicitado y el juzgador luego de practicar las pruebas decretadas y apoyado en el dictamen pericial allegado por el señor BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN, en diligencia llevada a cabo el cuatro (4) de junio de 2019 fijó la línea divisoria entre los dos predios con matrículas inmobiliarias 260-7475 y 260-8556, por encontrar que eran colindantes; el primero ubicado entre la carretera central y el río Táchira y el segundo ubicado en la llamada sabana o terrenos secos ubicado en la ciudad de Cúcuta. Determinando

adoptar los linderos por el ORIENTE, NORTE, SUR Y OCCIDENTE en la forma postulada por el demandado BENJAMÍN RAMÓN HERRERA LEÓN, a través del peritaje rendido por el Ingeniero FREDDY NAVARRO SÁNCHEZ, al encontrarlo debidamente argumentado con el plano elaborado por DANIEL BONELLS FARÍA y verificado lo afirmado por él, con el conocimiento directo del área en litigio, las intervenciones de los sujetos procesales y la prueba documental arrimada a la actuación.

Los demandantes no conformes con la línea divisoria de los linderos de los predios trazada por el juez por el ORIENTE, NORTE, SUR Y OCCIDENTAL, con sustento en la facultad establecida en el artículo 404 del Código General del Proceso, oportunamente repelieron lo decidido mediante la presentación de un nuevo libelo demandatorio, en el que solicitaron que se dejara sin efectos la línea divisoria fijada por el despacho y se declarará que el lindero NORTE del predio del demandado o SUR de los demandantes, se ubicaba en la forma señalada en el hecho TRIGESTIMO SEXTO de los hechos de la demanda. En el caso bajo estudio, el demandado con respecto a la demanda de oposición al deslinde alegó que los demandantes carecen de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR ACTIVA, por no tener la calidad de propietarios del predio identificado como lote No. 4, ubicado en la avenida 0 No. 0 7-36 del barrio Boconó o según catastro avenida 0 No. 8-10 de la ciudad de Cúcuta, con matrícula inmobiliaria No. 260-7475 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, por haberlo adquirido de quien no era su propietario legítimo.

Púsole fin a la primera instancia la sentencia que se revisa por vía de apelación, por medio de la cual se negó la pretensión de modificar la línea divisoria trazada por dicho despacho judicial, fundada en la falta de legitimación en causa por activa. Sobre este preciso aspecto se cuestiona la decisión al formularse el recurso de apelación por la parte demandante, al argumentar **en primer lugar** que el juzgado ya se había pronunciado sobre la legitimación en la causa, señalando que en este trámite especial no podía estudiarse a fondo la propiedad de los predios involucrados, sino que la acreditación de propietarios formalmente se contraía a exhibir el título traslativo de dominio y el respectivo registro en la oficina de instrumentos públicos que haya dado lugar a la tradición y en **segundo término** que el hecho referente a los vicios de la tradición de los inmuebles involucrados,

solo puede hacerse en la etapa ordinaria del proceso como motivo de oposición de alguna de las partes, sobre lo que se ocupará a continuación la Sala para determinar el grado de acierto de la decisión del Juez de primera instancia.

Frente a lo argüido por el vocero judicial de la parte demandante, observa la Sala que el demandado en la fase especial del deslinde, a través de recurso de reposición interpuesto contra el auto admisorio de la demanda, cuestionó la INEPTITUD DE LA DEMANDA POR NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE, respecto de la cual si bien existe un pronunciamiento del juez de primera instancia de fecha 13 de marzo de 2019, valga decir que con lo decidido no puede predicarse que haya sido definida la falencia relacionada con la formalidad documentaria que discute el demandado, que guarda relación con la falta de legitimación en causa por activa, pues el recurso se declaró infundado al concluirse que *"..., en sede de admisión de la demanda la exigencia de prueba del derecho de dominio de las partes se entiende surtida con la mera adjunción del título y modo de adquisición de los predios cuya demarcación se persigue... Simultáneamente en sede de admisión de la demanda no puede colegirse por anticipado si los títulos esgrimidos por el demandante integran una cadena de títulos que justifique el dominio de las heredades llamadas a amojonarse..., pues, antes de realizar cualquier juicio sobre el particular, debe practicarse el deslinde, que por demás es el escenario procesal para manifestar la conformidad u oposición respecto de la demarcación realizada durante la diligencia"*.

Sumase a lo anterior, que el juez de primera instancia al hacer el deslinde no tuvo en cuenta la dirección que registra la escritura de compraventa No. 2784 del 16 de septiembre de 2009 de la Notaría Quinta de la ciudad de Cúcuta, título escriturario que aportaron los demandantes para acreditar la calidad de propietarios, esto es, el lote No. 4, ubicado en la avenida 0 No. 0 7-36 del barrio Boconó o según catastro avenida 0 No. 8-10 de la ciudad de Cúcuta, sino la ubicación geográfica y catastral del histórico de los títulos escriturarios que dieron lugar a abrir el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-7475, tomando como punto inicial de referencia lo adjudicado al señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, como heredero universal de MARIA DE LA O CUBEROS NIÑO, a través de la Escritura Pública No. 1216 de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta, que comprende 35 hectáreas en dos lotes ubicados entre la carretera central y el río Táchira (Tierras de Cultivo-Villa del

Rosario), que colinda con el predio del demandado ubicado en la llamada sabana o terrenos secos ubicado en la ciudad de Cúcuta, identificado con la matrícula inmobiliaria No.260-8556. Circunstancia ésta que generó inconformidad a los demandantes, y en su condición de propietarios del lote No. 4, ubicado en la avenida 0 No. 0 7-36 del barrio Boconó o según catastro avenida 0 No. 8-10 de la ciudad de Cúcuta, inscrito con matrícula inmobiliaria No. 260-7475, presentaron la demanda de oposición al deslinde a fin de que obtener la variación de los linderos determinados por el ad-quo.

Ahora bien, es de tenerse en cuenta que propiamente en la demanda de oposición al deslinde, que como quedó visto es una etapa muy distinta a la fase especial del deslinde, el demandado al descorrer el traslado formuló el medio exceptivo de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR ACTIVA**, basada en que los demandantes no tienen la calidad de propietarios que invocan sobre el lote No. 4, ubicado en la avenida 0 No. 0 7-36 del barrio Boconó o según catastro avenida 0 No. 8-10 de la ciudad de Cúcuta y contravirtiendo la situación jurídica del bien. Ésta circunstancia no puede pasarse por alto al momento de proferir la sentencia, toda vez que legitimación en la causa como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, exige para su prosperidad, entre otros requisitos, que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado. Máxime que es oportuno rememorar que en atención a la evolución de la jurisprudencia, y a la luz del Código de Procedimiento Civil como del nuevo Código General del Proceso, en este proceso de oposición al deslinde se permite discutir la titulación exhibida. La razón de estas tesis gravita en que siendo el deslinde un atributo al dominio, al juicio que se promueva para obtenerlo no son ajenas las cuestiones que se refieran a la propiedad de los fundos y/o a la posesión que se alega, como base de una prescripción ya consumada o como elemento ilustrativo del contenido especial de los títulos alegados por las partes (Sentencia Cas Civil, Junio 15 de 1964, T CVII, No. 2272, 271 y 272).

En consecuencia, el reparo en concreto que se hace a la sentencia a través del recurso de apelación no está llamado a prosperar, pues es indispensable en el asunto para verificar la relación sustancial que debe existir entre los demandantes

del proceso y el interés sustancial del litigio, indagarse por el Juez si los mismos pueden catalogarse como propietarios del inmueble que piden deslindar. De no lograrse constatar las pretensiones de la demanda, sin discusión alguna habrán de desestimarse por ausencia de legitimación material en la causa por activa.

#### 2.4.2 PREMISAS SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO

Se torna necesario reiterar que para inquirir sobre la legitimación en la causa por activa en materia de deslinde y amojonamiento, el artículo 900 del Código Civil y el artículo 400 del Código General del Proceso consagran el derecho que tiene todo propietario de solicitar y obtener la individualización específica de su predio frente al de su vecino. Y con ese propósito se ha dicho por la jurisprudencia que debe acudirse a los respectivos «*títulos de propiedad*» y a todos los elementos de persuasión con capacidad de ilustrar la genuina situación. (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01; CSJ SC 18 Nov 2016, Rad 2005-00668-01).

Acorde al artículo 740 del Código Civil, la tradición “... es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”. En desarrollo de las normas que regulan la materia se ha establecido que los elementos de la tradición son: a) un sujeto; b) la existencia de un título y c) la entrega.

En el caso de la tradición como modo de adquirir un derecho real, según el artículo 745 del Código Civil, necesita de un título preexistente y requiere de la entrega que es la materialización del modo, es el hecho material de la aprehensión del bien, la que asume formas diferentes tratándose de bienes muebles e inmuebles. Tratándose de bienes raíces, memórese, el justo título por imposición del art. 756 del Código Civil, requiere para la tradición, su inscripción en la oficina de registro competente. Por eso cuando se trata de la propiedad de inmuebles, es necesario acreditar que quien se presenta al proceso ostentando el derecho de dominio sobre el bien, implica, en los términos de los artículos 756 y 1857 ibídem, que se alleguen los documentos que den certeza del título y el modo con los cuales se adquirió;

esto es, la escritura pública que protocoliza el negocio con el que se traslada el dominio y el folio de matrícula inmobiliaria donde consta la inscripción de ese título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Sin embargo, esa visión tradicional de la prueba del dominio fue morigerado por la Corte Constitucional en sentencia de unificación SU454/16 y bajo este panorama jurisprudencial actual, (i) la prueba del modo -certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos- es suficiente para acreditar la propiedad sobre bienes inmuebles; sin embargo, (ii) esta regla solo es aplicable en los litigios adelantados en los que el objeto central del debate no sea precisamente, quién ostenta mejor derecho sobre el bien ni se discutan las cualidades del título mismo o el cumplimiento de obligaciones en él contenidas.

En la tradición de lo destacado en el artículo 752 del Código Civil, el sujeto que la efectúa es cualificado; esto es, que tiene que ser dueño del bien que va a transferir puesto que quien no es dueño no puede transferir. En esta directriz expuso por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que: "(...) *la tradición es el modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo*' (art. 740, *ibídem*), de modo que *si el tradente no es dueño no traspasa derecho real alguno, es una pseudotradición, presunta tradición o falsa tradición; pues se exige en el tradente la condición subjetiva de propietario de la cosa, es decir, que provenga del verus domino, único sujeto que tiene la facultad de transferirlo*, mediante cualquiera de los títulos autorizados por la ley (...)

"En este sentido, *se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador*, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. *Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. (...)*"(CSJ)

Civil, 18 Ago. 2015, SC10882-2015, LUÍS ARMANDO TOLOSA VILLABONA).  
(Subraya y negrilla fuera del texto original).

Debido a que la adquisición viciada mantiene esa connotación hasta tanto sea saneada mediante los mecanismos legales, en principio el adquirente no ostenta la calidad de propietario sino, eventualmente, la de poseedor. Así lo sostuvo la Corte Suprema de Justicia en la sentencia precedentemente citada, al decir "(...) *Quienes así se encuentran, son aparentes titulares del derecho de dominio, y no pasan de ser simples poseedores, porque no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, pseudotradición o tradición medio, porque pone al adquirente en calidad de poseedor con la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, pues la tradición así realizada no existe, al no provenir del verus domino. (...)*" (Negrilla fuera del texto original)

#### ANÁLISIS CASO CONCRETO DEL SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO.

Con miras a verificar si la calidad de propietarios que invocan los demandantes se encuentra debidamente acreditada con la escritura de compraventa No. 2784 del 16 de septiembre de 2009, de la Notaría Quinta de la ciudad de Cúcuta y el respectivo certificado de libertad y tradición con la matrícula inmobiliaria No. 260-7475, en la cual se registró dicho negocio jurídico y en consecuencia legitimados en causa para presentar la demanda de oposición al deslinde, a fin de controvertir la línea divisoria trazada por el Juez de primera instancia, seguidamente se registran los elementos de persuasión con trascendencia para la decisión que se está adoptando.

1. En el sub judice los demandantes ROCÍO ROMERO SOTO y a la SOCIEDAD HABITAMOS ESPACIOS BIEN CONSTRUIDOS, para acreditar la calidad de propietarios citan la Escritura Pública No. 2784 del 16 de septiembre de 2009 de la Notaría Quinta de la ciudad de Cúcuta, por medio del cual los señores JORGE MIGUEL DE JESÚS, CAROLINA VICTORIA DEL PERPETUO SOCORRO, ROCÍO DEL ROSARIO, ZOBEDA ELISA DEL CARMEN, ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH y MILLA PATRICIA ROMERO SOTO, les transfieren a "... a título de venta real y efectiva .... el derecho de dominio, propiedad y posesión que tienen y ejercen públicamente sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de

*terreno identificado como lote 4 ubicado en la avenida 0 No. 7-36 Corregimiento Boconó, con una extensión superficial de 1 hectárea 5.471 M2, alinderado así: NORTE: En toda su extensión con la sucesión de PABLO ANGOLA, SUR: Con la señora ZOBEIDA ELJACH DE ALVARADO, ORIENTE: carretera vieja que de Cúcuta conduce al puente Internacional de San Antonio del Táchira y OCCIDENTE: Con terrenos ejidos del Municipio de San José de Cúcuta. DIRECCIÓN SEGÚN CATASTRO: A 0 7 36 BR. BOCONÓ. CÉDULA CATASTRAL NÚMERO: 010104030022000...”.*

2. A la demanda se aportó la escritura pública No. 2784 del 16 de septiembre de 2009 de la Notaría Quinta de la ciudad de Cúcuta y el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-7475, donde se halla registrado el citado acto jurídico, así como los demás derechos reales constituidos sobre el mismo por un período superior a los diez (10) años, divididos así: (i) Escritura Pública No. 357 del 05 de marzo de 1969 de la Notaría Primera de Cúcuta mediante la cual el propietario MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, vendió el predio al señor REYES MIGUEL ALVARADO TAPIAS, (ii) Escritura pública 1947 del 29 de Agosto de 1997 de la Notaría Primera de Cúcuta, a través de la cual se adjudica judicialmente el predio por sucesión del señor REYES MIGUEL ALVARADO TAPIAS a favor de ISABEL ZOBEIDA ELJACH DE ALVARADO y los señores MIGUEL DE JESÚS, ROCIO DEL ROSARIO, ZOBEIDA ELISA y ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH, quienes lo adquirieron en común y proindiviso, (iii) Escritura Pública No. 2498 del 27 de diciembre de 1999 de la Notaría Sexta de Cúcuta donde la señora ISABEL ZOBEIDA ELJACH DE ALVARADO transfirió en venta el 50% del bien a favor CAROLINA VICTORIA DEL PERPETUO SOCORRO, ROCÍO DEL ROSARIO, ZOBEIDA ELISA DEL CARMEN, ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH y la señora MILA PATRICIA ROMERO SOTO y (iv) Finalmente la Escritura Pública No. 2784 del 16 de septiembre de 2009 de la Notaría Quinta de la ciudad de Cúcuta, por medio del cual los señores MIGUEL DE JESÚS, CAROLINA VICTORIA DEL PERPETUO SOCORRO, ROCÍO DEL ROSARIO, ELISA DEL CARMEN, ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH y MINA PATRICIA ROMERO SOTO, venden el inmueble a ROCÍO ROMERO SOTO y a la SOCIEDAD HABITAMOS ESPACIOS BIEN CONSTRUÍDOS.

3. El apoderado de la parte demandada para desvirtuar la calidad de titular del derecho de dominio de los demandantes, asevera que la venta realizada del predio identificado como lote 4 ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta y hacia el cerro, por el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA al señor REYES MIGUEL ALVARADO TAPIAS, a través de la Escritura Pública No. 357 del 05 de marzo de 1969, se trata de una falsa tradición, toda vez que no disponía de la propiedad para hacer esa venta por ser un predio muy distinto al que mediante Escritura Pública No. 1216 de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta, heredó de la sucesión de la señora MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ, que fueron 35 hectáreas que comprende dos lotes ubicados entre la carretera central y el río Táchira (Tierras de Cultivo-Villa del Rosario).

4. Conforme al literal b) numeral segundo de la Escritura Pública No. 301 del 10 de Junio de 1937 de la Notaría Segunda de Cúcuta, quedó plasmado que la señoras MARIA CUBEROS NIÑO DE BOHORQUEZ, ROSALINA CUBEROS NIÑO DE CONTRERAS, LAURA GIUSTI DE CUBEROS NIÑO y los menores LAURA LUISA CUBEROS NIÑO GIUSTI, BEATRIZ CUBEROS NIÑO GIUSTI, LEANDRO CUBEROS NIÑO GIUSTI, ANA ASUNCIÓN CUBEROS NIÑO GIUSTI y JORGE CUBEROS NIÑO GIUSTI, poseían en comunidad *"El predio denominado "Boconó" hoy "Santa Ana" compuesta de sabanas, casa de habitación de bahareque , y tejas..."* ubicado en el municipio de Villa del Rosario y Cúcuta. Así mismo en el literal ch) quedó consignado *"Que las exponentes se valieron del señor DANIEL BONELLS FARÍA, para que hiciera la partición y levantara el plano respectivo en orden a las fincas de que trata esta escritura, plano que se procoliza en esta notaría para que sirva a las partes cada vez que lo estimen conveniente"*. En los términos indicados en la cláusula octava el predio fue dividido en tres lotes, adjudicándosele a la señora MARIA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ, el identificado en el plano realizado por el señor DANIEL BONELLS FARÍA como Lote Sur, que comprende una zona en Cúcuta y otra zona en Villa del Rosario, tal como lo afirmó el demandado.

5. A través de la Escritura Pública No. 470 de 17 de septiembre de 1940 Notaría Primera del Circuito de Cúcuta, se liquidó la sucesión de la señora ROSALINA CUBEROS NIÑO DE CONTRERAS, adjudicándose los bienes una parte a la señora MARIA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ, en su condición de hermana legítima y otra a los menores LAURA LUISA CUBEROS, BEATRIZ, LEANDRO, ANA

ASUNCION Y JORGE CUBEROS GIUSTI, en su condición de sobrinos e hijos de su hermano LEANDRO CUBEROS NIÑO, heredando en comunidad y partes iguales la hijuela que le fue adjudicada a ROSALINA CUBEROS NIÑO DE CONTRERAS, a través de la Escritura Pública No. 301 del 10 de Junio de 1937 de la Notaría Segunda de Cúcuta, identificado como Lote Norte según el plano realizado por el señor DANIEL BONELLS FARÍA, que comprende una zona en Cúcuta y otra zona en Villa del Rosario.

6. Obra en el caudal probatorio la Escritura Pública No. 216 del 22 de febrero de 1964 por medio del cual los señores LAURA LUISA CUBEROS, BEATRIZ, LEANDRO, ANA ASUNCION Y JORGE CUBEROS GIUSTI Y LAURA GIUSTI VDA DE CUBEROS, dan en venta a la señora ISABEL ZOBEIDA ELJACH DE ALVARADO, un lote ubicado en la llamada sabana o terrenos secos del predio llamado Santa Ana de la ciudad de Cúcuta, alinderado así: *"NORTE con propiedad de MIGUEL BOHÓRQUEZ partiendo de la carretera antes nombrada, en un punto situado más o menos en el centro de los marcados en el plano con los No. 2 y 3, se sigue línea recta en dirección hacia el occidente, hasta el filio del cerro; OCCIDENTE De aquí, por todo el filo del cerro hasta encontrar el lote de CARLOS RAMÍREZ PARIS; SUR de este punto de por medio con el lote de CARLOS RAMÍRES PARIS, en dirección hacia el oriente, hasta encontrar la carretera que de Cúcuta conduce a San Antonio del Táchira, Venezuela, y ORIENTE desde este punto, siguiendo por la carretera nombrada con dirección hacia el norte, hasta encontrar el punto de partida"*. Título escriturario que dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria No. 260-8556 y corresponde al adquirido por el demandado mediante adjudicación en remate realizado el 13 de octubre de 2009, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario radicado No. 1998-00451-00.

7. Un análisis detallado del contenido de la Escritura Pública No. 1216 del 5 de agosto de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta, permite determinar que mediante éste instrumento se protocolizó la sucesión de la señora MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ, a través de la cual el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, como único heredero universal en el literal b) le fue adjudicado *"una posesión agrícola que hace parte de la hacienda "SANTA ANA" hoy, antes "Boconó", ubicada en la jurisdicción del Municipio del Rosario, que consta de dos lotes cuyos linderos actuales son los siguientes: Por el Sur, cerca de por medio con*

*propiedades del Doctor Victor Pérez P.; Por el Oriente, una cerca que divide el potrero del monte que guardese las avenidas del Rio Táchira y de ahí barranco abajo hasta encontrar el lindero norte, cerca de por medio con terrenos de Laura G de Cuberos Niño e hijos; y por el poniente (sic) cerca de por medio con la carretera Central.- Otro lote en la parte Norte de la finca, alinderado así: Sur, cerca de por medio con la familia Cuberos Guisti; Por el Oriente, con el Rio Táchira; Por el Norte, cerca de por medio con la parroquia de San Luís, de reyes Miguel Alvarado y familia Duarte, Por el Poniente (sic); de por medio con la Carretera-Central-esta finca forma un solo cuerpo y tiene una cavidad según datos de la oficina de catastro nacional de Cúcuta, de 35 hectáreas en total. El inmueble anterior fue adquirido por la causante así: Escritura 301 de 10 de Junio de 1937 Notaría 2ª del Circuito de Cúcuta, registrada ... matrícula inmobiliaria No. 2241. Escritura Pública No. 470 de 17 de septiembre de 1940 Notaría Primera del Circuito de Cúcuta, registrada .... Matrícual 2238 y 4408...". (Resaltado y Subrayado de la Sala).*

8. Para el caso obra pruebas que indican que el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, mediante Escritura Pública 644 de 30 de abril de 1968, vendió a su hermana MARÍA ANTONIA BOHÓRQUEZ, las 35 hectáreas del predio agrícola que hacía parte de la hacienda "SANTA ANA" antes "Boconó", ubicado en la jurisdicción del Municipio de Villa del Rosario, adjudicados de la sucesión de la señora MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ. Posteriormente MARÍA ANTONIA BOHÓRQUEZ, con Escritura Pública No. 1106 del 1 de julio de 1968 transfirió a título de venta 20 hectáreas al señor JULIO MATAMOROS y con Escritura Pública No. 1490 de 28 de agosto de 1968 10 hectáreas a MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ. Constatándose de esta manera que a la fecha de celebración de la Escritura Pública No. 357 del 05 de marzo de 1969 de la Notaría Primera de Cúcuta, que fue con la que MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA le vendió a REYES MIGUEL ALVARADO TAPAS, el señor BOHÓRQUEZ ORTEGA solo era propietario de 10 hectáreas del mencionado predio.

9. Se aportó la Escritura Pública No. 1106 del 1 de julio de 1968, que contiene la venta realizada por MARÍA ANTONIA BOHÓRQUEZ al señor JULIO MATAMOROS, a través del cual transfiere 20 hectáreas de las 35 del predio agrícola que hacía parte de la hacienda "SANTA ANA" antes "Boconó", ubicado en la jurisdicción del Municipio de Villa del Rosario, adjudicados al señor MIGUEL

ÁNGEL BOHÓRQUEZ OREGA de la sucesión de la señora MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ. Documento escriturario que en la parte pertinente a la descripción del bien se dice que se trata de *"Un lote de terreno que hace parte de la finca rural agrícola conocida con el nombre de "SANTA ANA" antes "BOCONÓ", ubicado en la margen oriental de la carretera antigua que de Cúcuta conduce a Villa del Rosario y a la frontera con Venezuela, en jurisdicción de Villa del Rosario; lote que corresponde al número uno (1), el cual tiene una extensión aproximada de veinte (20) hectáreas.... Lote de terreno que en lo sucesivo se denominará "EL CORTIJO" y alinderado así "por el NORTE en toda su extensión con predio de la señora Zobeida Eljach Alvarado; SUR, con los predios denominados "LOS TRAPICHES" de propiedad de José Sosa Puccini y Hacienda "San Juan" de propiedad de los señores Francisco, Isaías y Arturo Perez; Por el ORIENTE en toda su extensión con el río Táchira y por el OCCIDENTE con la antigua carretera internacional que de Cúcuta conduce a Villa del Rosario y a la frontera con Venezuela"*.

10. Al tenor de la Escritura Pública No. 1490 del 28 de agosto de 1968 de la Notaría Primera de Cúcuta, la señora MARÍA ANTONIA BOHÓRQUEZ vende nuevamente al señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ, 10 hectáreas de las 35 del predio agrícola que hacía parte de la hacienda "SANTA ANA" antes "Boconó", ubicado en la jurisdicción del Municipio de Villa del Rosario, adjudicados inicialmente de la sucesión de la señora MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ. Documento que en la parte pertinente a la descripción del bien se reseña que *"...a) El segundo lote situado en la parte norte de la finca llamada Santa Ana antes Boconó, ubicada en jurisdicción del Municipio de Villa del Rosario y Cúcuta. Este lote tiene una extensión de diez (10) hectáreas aproximadamente, y alinderado así: SUR, cerca de por medio con propiedad de la familia Cuberos Guisti; Por el ORIENTE, con el río Táchira, NORTE, cerca de por medio con predio de propiedad de la Parroquia San Luís y propiedades de Reyes Miguel Alvarado y de la Familia Duarte, Por el PONIENTE (sic) con la carretera central"*.

11. Obra como prueba la escritura pública No. 357 del 05 de marzo de 1969 autorizada por la Notaría Primera del círculo de Cúcuta, contentiva de la venta realizada por el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA al señor REYES MIGUEL ALVARADO TAPIAS, del lote No. 4 ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta y hacia el cerro, con una cábida de 1 Ha 5.471 Mts2,

alinderado así: "NORTE en toda su extensión con la sucesión de Pablo Angola, SUR con la señora Zobeida Eljach Alvarado, ORIENTE Carretera vieja que de Cúcuta conduce al puente Internacional de San Antonio del Táchira y OCCIDENTE Terrenos ejidos del municipio de Cúcuta. Igualmente se consigna en este instrumento que el lote descrito lo adquirió el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA por adjudicación que se le hizo como heredero universal en el juicio de sucesión de la señora MARIA DE O CUBEROS DE BOHÓRQUEZ, según escritura pública No. 1216 del 5 de agosto de 1964".

Del análisis en conjunto de estas pruebas obrantes en el plenario, concretamente de la Escritura 301 de 10 de junio de 1937 Notaría Segunda del Circuito de Cúcuta y 470 de 17 de septiembre de 1940 Notaría Primera del Circuito de Cúcuta, se concluye que si bien la señora MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ fue propietaria de una parte predio denominado "Boconó" hoy "Santa Ana" ubicado entre las jurisdicciones de los municipios de Villa del Rosario y Cúcuta, igualmente es cierto que de lo consignado en la Escritura Pública Pública No. 1216 del 5 de agosto de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta, se colige que el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, como heredero universal de la señora MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ, solo se le adjudicó "una posesión agrícola que hace parte de la hacienda "SANTA ANA" hoy, antes "Boconó", ubicada en la jurisdicción del Municipio del Rosario, que consta de dos lotes" con una extensión total de 35 hectáreas, ubicados entre la carretera central y el río Táchira.

Ahora bien, en el contenido de la escritura pública No. 357 del 05 de marzo de 1969 autorizada por la Notaría Primera del círculo de Cúcuta, por medio del cual el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA vendió al señor REYES MIGUEL ALVARADO TAPIAS el lote demarcado con el No. 4 ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta y hacia el cerro, se dejó escrito que dicho predio lo adquirió el vendedor "por adjudicación que se le hizo como heredero universal en el juicio de sucesión de la señora MARIA DE O CUBEROS DE BOHÓRQUEZ, según escritura pública No. 1216 del 5 de agosto de 1964". Confrontado este instrumento con el contenido de la Escritura Pública No. 1216 del 5 de agosto de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta, encuentra la Sala que se trata de un predio totalmente diferente al adjudicado al señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ de la finca "SANTA ANA" antes "Boconó", toda vez que fueron dos lotes ubicados en la jurisdicción

**del municipio de Villa del Rosario ubicados entre la carretera central y el río Táchira.** Situación ésta última que se encuentra corroborada con la venta que de este predio fue realizada al señor JULIO CESAR MATAMOROS, con la Escritura Pública No. 1106 del 1 de Julio de 1968 de la Notaría Primera de Cúcuta y al mismo MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, con la Escritura Pública No. 1490 del 28 de agosto de 1968 de la Notaría Primera de Cúcuta.

Si bien los demandantes adquirieron el predio por la venta que les fue realizada por los señores JORGE MIGUEL DE JESÚS, CAROLINA VICTORIA DEL PERPETUO SOCORRO, ROCÍO DEL ROSARIO, ZOBEDA ELISA DEL CARMEN, ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH y MILLA PATRICIA ROMERO SOTO, observa la Sala que no está demostrado el título por medio del cual los vendedores adquirieron el lote de terreno identificado como lote 4 ubicado en la avenida 0 No. 7-36 Corregimiento Boconó de la ciudad de Cúcuta, toda vez que no se probó la existencia de la sucesión de REYES MIGUEL ALVARADO TAPIAS, ni la venta que hizo la señora ISABEL ZOBEDA ELJACH DE ALVARADO del 50% del predio, al no haberse aportado las Escrituras Públicas No 1947 de 29 de agosto de 1997 y No. 2498 del 27 de diciembre de 1999 de la Notaría Sexta de Cúcuta, a través de la cual se protocolizaron estos actos, pues únicamente se probó el modo al haberse allegado el certificado de tradición y libertad No. 260-7475 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, con el cual se acredita que se registraron las mismas. Por tanto no hay certeza de que el inmueble que los demandantes arguyen de su propiedad, lote demarcado con el No. 4 ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta y hacia el cerro, sea el mismo que fue adjudicado de la hacienda "SANTA ANA" antes "BOCONÓ" al señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, dentro de la sucesión de la señora MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ, ubicados en la jurisdicción del municipio de Villa del Rosario entre la carretera central y el río Táchira. Pruebas que son necesarias aportarse cuando se está en discusión demostrar mejor derecho de dominio sobre un bien inmueble, toda vez que ello no se logra solo con el folio de matrícula inmobiliaria, como quiera que la tesis de la Corte Suprema de Justicia en la materia, es que la simple certificación del registrador solo es prueba de que se hizo el registro del título y las sucesivas tradiciones del inmueble pero no demuestra el título, ya que solo puede hacerse

mediante la presentación del título en sí mismo. En sentencia del 19 de mayo de 2015, la Corte Suprema señaló: “(...) si en casos como el que muestran estos autos o en aquellos en donde las partes se ven enfrentadas en la disputa de una propiedad que acredita cada uno con sendas cadenas diferentes de títulos, se subraya, la controversia se centra justamente en los títulos, y cuando son ellos solemnes, deben ser aportados conforme lo exige la ley sustancial, no pudiendo ser suplidos por otras pruebas, por ejemplo, el certificado de tradición y libertad en donde se acredite su registro y se anote por consiguiente la existencia del mismo. Es lo que ordena, por lo demás los artículos 1760 del Código Civil y 265 del Código de Procedimiento Civil.”

Por consiguiente, es que al estudiar el título escriturario con el que los demandantes adquirieron el dominio del lote identificado con el No 4, ubicado en la avenida 0 No. 0 7-36 del barrio Boconó o según catastro avenida 0 No. 8-10 de la ciudad de Cúcuta, que es el mismo que adquirió el señor REYES MIGUEL ALVARADO TAPIAS, mediante la Escritura Pública No. 357 del 05 de marzo de 1969, es decir, el lote demarcado con el No. 4 ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta y hacia el cerro, no le queda duda a la Sala, de acuerdo a la ubicación geográfica y catastral que refieren dichos títulos, que ciertamente éste predio es totalmente diferente a los lotes que de la hacienda “SANTA ANA” antes “BOCONÓ” se le adjudicaron al señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA, dentro de la sucesión de la señora MARÍA CUBEROS NIÑO DE BOHÓRQUEZ, ubicados en la jurisdicción del municipio de Villa del Rosario entre la carretera central y el río Táchira, a través de la Escritura Pública No. 1216 de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta.

Adicionalmente a lo anterior, debe decirse que igualmente la actuación cumplida dentro del proceso ejecutivo hipotecario adelantado en contra de la señora ISABEL ZOBEIDA ELJACH DE ALVARADO, bajo el radicado 1998-00451 en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta, del cual se aportó copia al proceso, se devela que el Juez de conocimiento del mismo mediante providencias de fechas 14 de julio 2014 y 12 de febrero de 2015, que se encuentran en firmes, al resolver una petición de entrega de bien ajeno que realizaron los aquí demandantes, concluyó que la tradición de la matrícula inmobiliaria No. 260-7475 corresponde a un parte del predio de la finca “SANTA ANA” antes “BOCONÓ”, ubicado entre la carretera central y el río Táchira, lugar diferente a la tradición del bien de matrícula

inmobiliaria No. 260-8556 que corresponde a un parte del predio de la finca "SANTA ANA" antes "BOCONÓ", ubicado entre la carretera central y el filo del cerro, cuya propiedad estaba en cabeza de la demandada ISABEL ZOBEIDA ELJACH DE ALVARADO. Así mismo se resolvió que de la sucesión de la señora MARÍA DE LA O CUBEROS DE BOHÓRQUEZ, contenida en la Escritura Pública No. 1216 del 5 de agosto de 1964 de la Notaría Primera de Cúcuta, se desprende que el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA nunca heredo el lote No. 4 descrito en la Escritura Pública No. 357 de marzo 5 de 1969 otorgada en la Notaría Primera de Cúcuta, de donde por virtud del riguroso principio de que nadie puede transferir más derechos que los ostenta, el señor MIGUEL ÁNGEL BOHÓRQUEZ ORTEGA no podía transferir el derecho de propiedad al señor REYES MIGUEL ALVARADO TAPIAS.

Siendo así las cosas encuentra la Sala que los actos contenidos en la escrituras públicas y registradas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-7475, no tiene la virtualidad de alcanzar a traspasar la propiedad del inmueble distinguido como lote No. 4, ubicado en jurisdicción del municipio de Cúcuta y hacia el cerro, con una cabida de 1 Ha 5.471 Mts2, porque no cumplen con la formalidad legal para que se configure la verdadera transferencia del dominio de un propietario a otro, como lo exige el artículo 752 del Código Civil, esto es, que hubiese emanado del verdadero propietario. Esta conclusión conlleva a decir que a los demandantes no se les puede tener como dueños en legal forma, ostentando solamente una falsa tradición, toda vez que se les transmitió el derecho del bien por parte de quien no era titular de la propiedad de éste.

Por otra parte, el hecho que ante la adquisición viciada de una propiedad impide que el adquirente ostente la calidad de propietario sino, eventualmente, la de poseedor, en el asunto ello por sí solo no tiene la capacidad de afectar aspectos relacionados con los hechos y pretensiones planteados en la demanda, para ser tenido en cuenta para proferir la sentencia, en los términos que dispone el artículo 281 del Código General del Proceso, pues debe recapitularse que la condición alegada por los demandantes para presentar la demanda de oposición al deslinde fue la de única y exclusivamente de propietarios. Admitir lo contrario para decidir el fondo del asunto, implicaría darle otra interpretación a la demanda, situación que desconocería el principio de la congruencia y derecho de contradicción, lo que

no está permitido como lo proscribe la parte final del numeral 5 del artículo 42 del CGP.

De aceptarse, en gracia de discusión, que los demandantes como consecuencia de la falsa tradición eventualmente hubiesen alegado la calidad de poseedores, de una parte del predio de la finca "SANTA ANA" antes "BOCONÓ" ubicado entre la carretera central y el río Táchira, debe reconocerse que tampoco tendrían vocación para invocar la acción de deslinde y amojonamiento, toda vez que con la demanda no se allegó prueba siquiera sumaria de la posesión material que dicen ejercer, como lo impone el numeral 2 del artículo 401 del CGP. En lo que respecta al predio de propiedad del demandado ubicado en la llamada sabana o terrenos secos de la finca "SANTA ANA", antes "BOCONÓ", entre la carretera central y el filo del cerro, si bien los demandantes en el desarrollo de los interrogatorios de partes argumentaron que habían iniciado actividades tendientes a desarrollo urbanístico, igualmente aceptaron no tener la posesión, porque está la tiene el demandado, señor BENJAMÍN HERRERA LEÓN, en virtud de la diligencia de entrega que se le hizo en su condición de rematante por la Inspección Sexta de Policía de Cúcuta, en cumplimiento de la comisión ordenada dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario radicado 1998-00451, adelantado en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta.

De esta manera, con el soporte probatorio aportado al expediente queda establecido que los demandantes no tiene la calidad de propietarios y por ende en armonía a lo dispuesto en los artículos 900 del Código Civil y 400 del CGP, no están legitimados por activa para proponer la demanda de oposición de deslinde que nos ocupa, pues la calidad de propietarios invocada es la que genera el interés para demandar como tal o para ser titular de esta acción, lo que produce que las pretensiones de la demanda sean denegadas, como acertadamente resolvió del a quo. Tampoco puede estimarse que actuaron como meros poseedores, toda vez que no cumplieron con la carga que les impone el aludido numeral 2, del artículo 401 del CGP, de acreditar sumariamente la condición ab initio.

Finalmente, considera la Sala importante acotar que a simple vista parece haber un contrasentido en que el juez de primera instancia haya fijado una línea divisoria entre predios no colindantes, pero ello ocurrió en razón de que lo hizo con

fundamento en los títulos escriturarios que dieron origen a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 260-7475, por cuanto evidente resulta que no se apoyó en la escritura No. 2784 del 16 de Septiembre de 2009 de la Notaría Quinta de Cúcuta para fijar la mencionada línea divisoria, toda vez que encontró que el predio adquirido por los actores no corresponde a lo vendido. Y esto realmente constituye un desacierto del ad-quo, por cuanto el numeral 2, inciso 2 del artículo 403 del Código General del Proceso, establece que “... si el juez encuentra que los terrenos no son colindantes, declarará por medio de auto, improcedente el deslinde”, error que sin embargo no es suficiente para derruir la decisión impugnada, por cuanto sustancialmente atinó en la decisión al declarar la falta de legitimación en causa por activa.

En consecuencia, el reparo en concreto que se hace a la sentencia a través del recurso de apelación no esta llamado a prosperar.

### 3. CONCLUSIÓN

De los planteamientos precedentes se infiere que no tienen asidero los argumentos esgrimidos por la parte apelante para derrumbar la sentencia, por lo que debe la Sala en consecuencia, conforme a las consideraciones hechas, confirmarla en todas y cada una de sus partes. Se impone la condena en costas en esta instancia a la parte demandante en favor de la parte demandada. Las agencias en derecho de esta instancia se señalarán por auto separado emitido por el Magistrado Ponente, según lo prevé el numeral 3 del art. 366 del CGP, pero la liquidación se realizará de manera concentrada en el juzgado de primera instancia, como lo señala el artículo 366 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, Sala de Decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

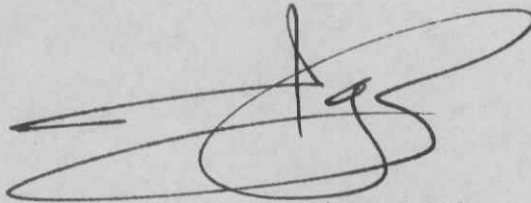
### RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia apelada de origen y fecha señalados, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

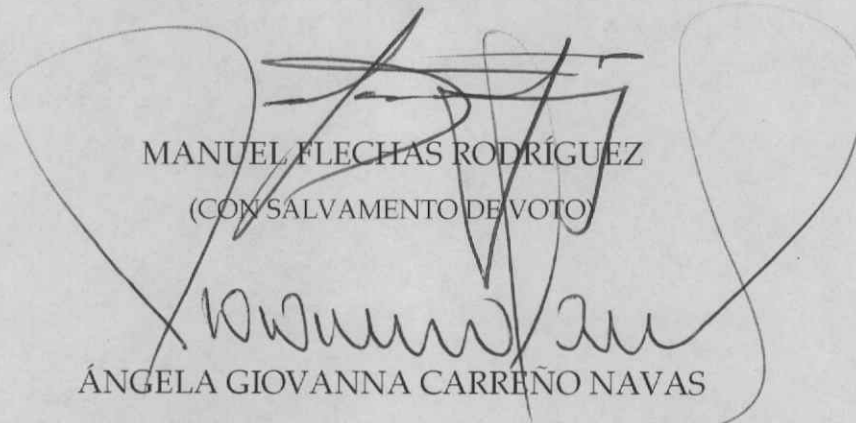
SEGUNDO: **CONDENAR** en costas en esta instancia a la parte demandante en favor de la parte demandada, conforme lo dispone el numeral 3, del artículo 365 del Código General del Proceso. Las agencias en derecho de esta instancia se señalarán por auto separado emitido por el Magistrado Ponente, según lo prevé el numeral 3 del art. 366 del CGP, pero la liquidación se realizará de manera concentrada en el juzgado de primera instancia, como lo señala el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO: **REMITIR** el expediente al Juzgado de origen, en firme esta sentencia.

Los Magistrados,



BERNARDO ARTURO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ



MANUEL FLECHAS RODRÍGUEZ  
(CON SALVAMENTO DE VOTO)

ÁNGELA GIOVANNA CARREÑO NAVAS



38

República de Colombia



Departamento Norte de Santander  
Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Cúcuta

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA  
SALA CIVIL FAMILIA

Magistrada Sustanciadora: Dra. CONSTANZA FORERO DE RAAD

Ref. Rad: 54498-3184-001-2018-00256-01

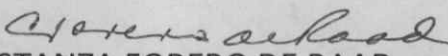
Rad. Interno: 2019-0186-01

Cúcuta, veintiocho (28) de febrero de dos mil veinte

Teniendo en cuenta que la sentencia dictada el 19 de febrero de esta anualidad dentro del proceso de la referencia, se condenó en costas a la parte demandante en favor de la demandada, procede la suscrita magistrada a fijar como agencias en derecho la suma de OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$877.803) M/CTE, equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente, monto que deberá ser incluido en la liquidación que de las costas realice de manera concentrada el juzgado de origen.

Ejecutoriado el presente auto por la Secretaría de la Sala désele cumplimiento a lo dispuesto en el numeral cuarto de la citada providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
CONSTANZA FORERO DE RAAD  
Magistrada

