



WILSON ENRIQUE CUBILLOS SANCHEZ
Abogado

310 697 8723 ☎
(1) 8868336 📞
willy4777@hotmail.com @
Carrera 7 N° 8-09 Of. 402 🏠
Fusagasugá- Cundinamarca

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO
Gachetá, Cundinamarca
E.S.D.

RAD: N° 2019-00123 / 2022-007
REF.: PERTENENCIA de ROSA CECILIA SANCHEZ Y OTROS
Contra **LUZ STELLA DIAZ CAICEDO Y OTROS**

WILSON ENRIQUE CUBILLOS SANCHEZ, abogado en ejercicio, identificado con C.C. N° 79'297.528 expedida en Bogotá y T.P. N° 81.295 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, debidamente acreditado como apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, con el acostumbrado respeto procedo a sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Guasca, desarrollando los argumentos acorde con los reparos formulados ante el Juez de primera instancia, actuación que realizo en los siguientes términos:

1. Se discrepa, respetuosamente, de la decisión de la señora Juez de Primera Instancia, basada en que no hay identidad del bien materia de usucapión, con el identificado en la diligencia de inspección judicial, debido a inconsistencias en el área y linderos del inmueble.

Para demostrar la equivocación de la señora Juez de primera en el tema de la identificación del predio a usucapir, al no coincidir la determinación que del mismo se hiciera en la demanda obtenida de la información registral y catastral, con la identificación obtenida por el señor perito en el dictamen pericial y la inspección judicial realizada, procedo a citar los apartes pertinentes de la reciente sentencia de casación N° **SC3271-2020**, del 7 de septiembre de 2020, dentro del proceso con radicación N° 50689-31-89-001-2004-00044-01, proferida por la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del doctor **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**, que reitera enfoques anteriores y deja sentados por vía de jurisprudencia los parámetros a tener en cuenta cuando se trata de identificar el inmueble objeto de acción de pertenencia:

“...7.3.2. Ahora, en relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el artículo 762 del C.C.26, dispone la necesidad de



determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el corpus.

De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, **valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación.** No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5° del Código General del Proceso).

Lo anterior, entonces, **no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapión pretendida.** Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian "(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (..)".

En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz tratándose de juicios de pertenencia, "**...no es de rigor... puntualizar...sus linderos de modo absoluto..., o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran... pues basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales,** porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos 'bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc.

1. Cuando el art. 762 del C. C. señala que la posesión es la tenencia de una "cosa determinada", expresión que en términos de la RAE, en su condición de participio del verbo determinar y como adjetivo, significa, "concreto o preciso" alude a la obligación que compete al poseedor, demostrar que ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño, no sobre una cosa abstracta e imprecisa, sino sobre un bien plenamente delimitado y especificado, motivo por el cual, en el sistema procesal colombiano desde antaño se ha señalado que "(...)



si lo que se demanda es una cosa raíz, deben especificarse los linderos y las demás circunstancias que la den a conocer y la distinguan de otras con que pueda confundirse.

...

Por ello, resulta pertinente precisar, de conformidad con lo que de antaño ha predicado esta Corporación (GJ SC CLII primera parte N° 2393, pág. 24 del 22 de enero de 1976), que al tenor de lo dispuesto en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil:

'7..3 y según también los preceptos que en el Código Civil regulan la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, ésta requiere para su prosperidad de la confluencia de los siguientes tres presupuestos, a saber: a) Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) Que sobre dicho bien ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; y c) Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a 20 años (Arts. 251Z 2518, 2531 del C. C. y 19 de la Ley 50 de 1936)'

Y continúa exponiendo esa misma sentencia de casación:

"No ha requerido la jurisprudencia, porque en verdad ninguna norma así lo exige y repugna ello a la naturaleza de la posesión, **que exista una matemática coincidencia en linderos y medidas entre el bien o porción del bien poseído y el que se encuentre descrito en el folio de matrícula inmobiliaria que debe aportarse al proceso** - como lo exige el artículo 407 mencionado -. A fin de cuentas, la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señor - lo que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del aleo," y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor.

Debe pues, el actor-poseedor con aspiración a que se le declare propietario por usucapión, demostrar, entre otros aspectos, la posesión que ejerce sobre una cosa, la que por supuesto debe delimitar. Y fue lo que hizo el demandante de este proceso, cuando tomó como base lo que el certificado catastral decía en punto de su área y dirección, a más de afirmar que ese predio formaba parte de uno de mayor extensión cuyo certificado de matrícula adujo'

...



*Recuérdese, además, que **la posesión sobre una cosa es ante todo un hecho material que puede o no coincidir con los títulos registrados demostrativos del dominio**, por cuanto un acto material sobre un bien o varios, puede ejercerse sobre el todo o una parte de los mismos, respecto a un predio que tenga un único o diferentes títulos. En adición, los sistemas georeferenciales no están actualizados, las alinderaciones fijadas en los instrumentos aportados, muchas veces son oscuras e incompletas; frecuentemente, lo puntualizado en un título ayer, hoy no existe por desaparición de mojones o hitos, por alteraciones de la naturaleza o del suelo, por actos del propio hombre, por desenglobes, englobes, o transformaciones geofísicas, **y ante todo, por el evidente retraso en los sistemas catastrales y registrales. De ahí la importancia de la inspección judicial en la pertenencia para obtener percepción judicial directa del hecho positivo que engendra posesión...***

Descendiendo al caso que nos ocupa y reseñados los anteriores preceptos doctrinales, de obligatorio acatamiento, tenemos que para la identificación del bien objeto de la prescripción adquisitiva de dominio, lo que se debe es establecer, en términos del artículo 762 del Código Civil es la "cosa determinada" sobre la cual se ejerce la tenencia con ánimo de señor y dueño.

Para demostrar la "cosa determinada" que se pretende usucapir, que se trata del predio rural denominado **LA ESPERANZA** con número catastral 00-00-0003-0144-00 / 25-322-00-00-00-00-0003-0144-0-00-00-000, ubicado en la vereda San José, jurisdicción del municipio de Guasca, registrado a folio de matrícula inmobiliaria **N° 50N-20072293** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte; sobre el cual se ejerce la posesión alegada y demostrada, se allegaron varios elementos probatorios:

- 1.** Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria **N° 50N-20072293** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, correspondiente al bien objeto de Usucapión.
- 2.** Certificado Especial de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria **N° 50N-20072293** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, correspondiente al bien objeto de Usucapión.
- 3.** Paz y Salvo predial del inmueble objeto de Usucapión, donde consta su cédula catastral y el área del inmueble.



4. Copia de los recibos de pago de impuestos de los últimos veinticinco (25) años, respecto de bien materia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Se señaló como área del predio veintisiete mil (27.000) metros cuadrados, con base en la información catastral, que se puede evidenciar en los recibos de pago de impuesto y se indicaron los linderos que figuran en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en los títulos de adquisición, con décadas de antigüedad, es decir la información aportada es la que consta en documentos públicos.

El bien pretendido en acción de pertenencia no hace parte de otro de mayor extensión, no se planteó así en la demanda, es un cuerpo cierto con características propias que lo distingue de cualquier otro, que se puede apreciar y recorrer fácilmente, lo que permite identificarlo con claridad, teniendo certeza de su existencia e individualidad.

La parte demandada al contestar la demanda ningún reparo formuló respecto a la identidad del inmueble, no dijo que el predio en posesión de los demandados fuera uno diferente del descrito en la demanda, o que el inmueble determinado en la demanda no era el poseído por los demandados, por el contrario, de las pruebas documentales e interrogatorios de parte recaudados quedó absolutamente claro que el inmueble objeto de proceso y descrito en la demanda es el poseído por los demandados.

Es más, se ventiló, inclusive, que, sobre ese mismo inmueble, con idéntica identificación, mismo folio de matrícula inmobiliaria, misma cedula catastral, misma área y mismos colindantes, existe entre las mismas partes un proceso DIVISORIO en el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá, cuya existencia fue el único medio de defensa esgrimido por la parte demandada, aun cuando la parte actora había puesto de presente esa situación desde la demanda.

Es decir, señor Juez, a lo largo del proceso no hubo discusión, ni controversia alguna respecto a la identificación del bien materia de usucapión, donde demandante y demandada estuvieron de acuerdo en ese tópico, siendo ese un hecho probado que no hizo parte del objeto del litigio.

En la diligencia de inspección judicial y para efectos de la plena identificación del inmueble pretendido en acción de pertenencia, la señora Juez dispuso la práctica de un dictamen pericial, el cual fue rendido por el doctor Darwin Moreno, quien no tuvo ninguna dificultad en encontrar el inmueble e identificarlo plenamente, apoyando su examen visual en los documentos de registro y de



catastro, explicando con cristalina claridad de donde obtuvo toda la información para la experticia rendida.

El experto llegó a una conclusión decisiva y categórica en el sentido que el predio por él inspeccionado, identificado y objeto de su informe era el mismo pretendido en usucapión, sin que existiera ninguna duda al respecto.

Este dictamen no fue objeto de impugnación o contradicción por la parte demandada, que mostró conformidad con esa conclusión, practicándose la inspección judicial con presencia del apoderado de la parte demandada, sin discutirse que el inmueble donde se realizó fuera distinto al pretendido en la demanda.

Expresó además el señor perito, que había inconsistencias respecto al área y linderos del inmueble, explicando claramente las razones y motivos de esa circunstancia, muy frecuente en predios rurales, pero que ello no significaba albergar alguna duda de que se trataba del mismo inmueble pretendido en usucapión, pues sus características fundamentales eran las mismas.

Es evidente entonces señor Juez, que el predio pretendido en usucapión - predio rural denominado **LA ESPERANZA** con número catastral 00-00-0003-0144-00 / 25-322-00-00-00-00-0003-0144-0-00-00-000, ubicado en la vereda San José, jurisdicción del municipio de Guasca, registrado a folio de matrícula inmobiliaria **N° 50N-20072293** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte - quedó determinado hasta la saciedad, desde los documentos públicos de registro y catastro, pasando por la confesión implícita de la contestación de la demanda y los interrogatorios vertidos por los demandados, corroborada además con dictamen pericial y su sustentación por parte del experto, quedando el mismo debidamente identificado, individualizado y singularizado, sin que exista la mínima posibilidad que se confunda con otro.

Desde luego, no por la falta de coincidencia entre la arcaica información registral y catastral, obsoleta y desactualizada en algunos aspectos, debido a la precariedad de las mediciones realizadas hace más de un siglo, respecto al área o puntos cardinales, que con holgura explicó el perito señaló que no afecta en nada su identidad con el predio descrito con la información obtenida en la diligencia de inspección judicial y el dictamen pericial rendido por el experto, el predio rural **LA ESPERANZA** con número catastral 00-00-0003-0144-00 / 25-322-00-00-00-00-0003-0144-0-00-00-000, ubicado en la vereda San José, jurisdicción del municipio de Guasca, registrado a folio de matrícula inmobiliaria **N° 50N-20072293**, deja de serlo, pues no es confundible con ningún otro inmueble.



Debido a esa identidad entre el bien pretendido en la demanda y determinado con base en títulos de adquisición e información pública registral y catastral, y el predio identificado en la diligencia de inspección judicial, de la que señaló el perito designado, no existir duda de que se trata del mismo inmueble, no debió la señora Juez negar las pretensiones de la demanda, como si no se hubieran acreditado los presupuestos axiológicos que de acuerdo a la doctrina y la jurisprudencia hacen viable la acción de prescripción adquisitiva de dominio, como son: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el término de ley; c) que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida; y d) que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por éste fenómeno, los cuales se encuentran cumplidos en el presente proceso. No, no era esa la decisión que corresponde.

Ante el escenario planteado y estando probados los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, y establecido que el bien pretendido es el mismo que se inspeccionó en la diligencia respectiva, solo que con algunas inconsistencias respecto del área y puntos cardinales de los colindantes, no era el negar las pretensiones de la demanda la solución justa, pues la señora Juez tenía dos opciones, la primera, con un criterio más restrictivo y conservador, acceder a las pretensiones de la demanda con la información desactualizada que obra en registro y en catastro, tal y como se le solicitó en la demanda; o, con un criterio más amplio, legal y justo, acceder a las pretensiones de la demanda, procediendo a actualizar el área y los correctos puntos cardinales de los linderos del inmueble, para no perpetuar el atraso en esos aspectos y por ser la sentencia de pertenencia el momento oportuno para hacerlo, acorde con lo previsto por la Jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia.

PETICION

En ese orden de ideas y con base y fundamento en lo anteriormente expuesto y lo demostrado en el proceso, respetuosamente solicito al señor Juez Civil del Circuito de Gachetá, que tienen a su cargo desatar el recurso interpuesto:

- 1. REVOCAR**, la sentencia recurrida y como consecuencia acceder a las pretensiones de la demanda.



WILSON ENRIQUE CUBILLOS SANCHEZ
Abogado

310 697 8723 📞

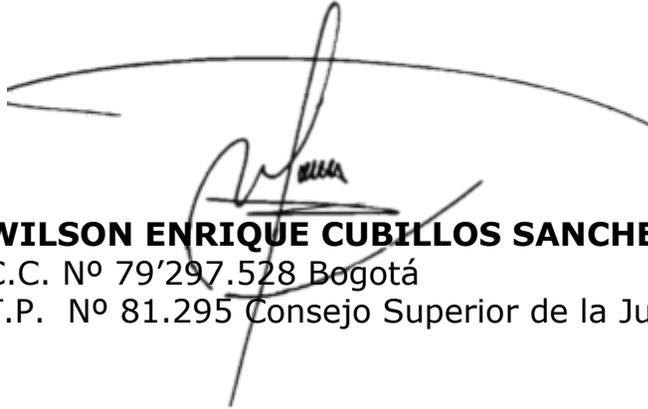
(1) 8868336 📞

willy4777@hotmail.com @

Carrera 7 N° 8-09 Of. 402 🏠

Fusagasugá- Cundinamarca

Del señor Juez, con todo respeto,



WILSON ENRIQUE CUBILLOS SANCHEZ

C.C. N° 79'297.528 Bogotá

T.P. N° 81.295 Consejo Superior de la Judicatura

