

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO**

**“PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE LA NACIÓN”
Ley 1128 de 2007**

SALA ÚNICA

RADICACIÓN:	1575931530032006-00114-01
CLASE DE PROCESO:	PERTENENCIA
DEMANDANTE:	MOISÉS PÉREZ CHAPARRO
DEMANDADO:	MARÍA LEONOR PÉREZ Y OTROS
JUZGADO DE ORIGEN:	JZDO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO
DECISIÓN:	CONFIRMA SENTENCIA
APROBADA:	ACTA No.140
MAGISTRADO PONENTE:	DRA. GLORIA INES LINARES VILLALBA Sala 3ª de Decisión

Santa Rosa de Viterbo, trece (13) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

I. MOTIVO DE LA DECISIÓN

Se decide el recurso de apelación, interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra la sentencia proferida el 12 de abril de 2021 mediante la cual el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, negó las pretensiones de la demanda.

II. ANTECEDENTES

Por conducto de apoderado judicial, MOISÉS PÉREZ CHAPARRO promovió demanda de pertenencia, en contra de MARÍA LEONOR PÉREZ DE SOCADAGUI, CLAUDIO JOSE PEDRAZA, MARIA OLGA COSTO ROJAS, así como contra los HEREDEROS INDETERMINADOS de los causantes ELVIA CHAPARRO, MARGARITA CHAPARRO, CARMEN CHAPARRO,

MILCIADES GUTIÉRREZ y BÁRBARA SILVIA MONTAÑA Y PERSONAS INDETERMINADAS, pretendiendo se declare que han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria el lote de terreno denominado “EL TROPEZON 1”, ubicado en la vereda Pérez del municipio de Aquitania, con una extensión de 6870 metros cuadrados, que forma parte de otros predios de mayor extensión y se encuentra inscrito en los folios de matrícula Nos. 095-71540, 095-81030 y 095-48048, solicitando, en consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia.

Las suplicas se apoyan en los siguientes hechos:

1. Señalan que el predio pretendido fue adquirido por el demandante, quien ha ostentado la posesión material, continua, pública, pacífica e ininterrumpida durante más de 20 años, configurándose así el tiempo legal para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio.
2. Que el demandante ha realizado mejoras en el terreno y lo ha explotado económicamente con cultivo de cebolla, pagando los correspondientes impuestos, sin reconocer dueño, siendo un hecho notorio su calidad de poseedor.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

1. La demanda fue admitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso, quien mediante auto del 31 de julio del año 2006, dispuso notificar y correr traslado de la misma a los demandados por el término de 10 días para que ejercieran su derecho de defensa; del mismo modo se ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas y la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2. Mediante providencia del 1º de noviembre de 2006 se admitió la sustitución de la demanda, incluyendo como demandada a la señora MATILDE PÉREZ.

3. Se hizo parte dentro del proceso el señor GERMÁN MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, quien se opuso a las pretensiones manifestando que parte del predio pretendido en usucapión se encontraba secuestrado dentro de un proceso ejecutivo.

4.- Una vez notificados CLAUDIO JOSÉ PEDRAZA Y OLGA COSTO ROJAS, por intermedio de apoderado judicial contestaron la demanda, oponiéndose a las pretensiones y proponiendo excepción de fondo que denominaron *“MALA FE DEL ACCIONANTE”*.

5.- Realizado el emplazamiento de personas indeterminadas, se les designó curador ad litem quien contestó la demanda sin proponer excepciones.

6.- Realizado el emplazamiento de los HEREDEROS INDETERMINADOS de ELVIA CHAPARRO Y OTROS, se les designó curador ad litem quien contestó la demanda sin proponer excepciones.

7.- La demandada MARÍA LEONOR PÉREZ fue emplazada, designándose curador ad litem, quien contestó la demanda, sin proponer medios exceptivos.

8.- Los herederos indeterminados de MARGARITA CHAPARRO, CARMEN CHAPARRO, MILCIADES CHAPARRO Y BARBARA SILVIA MONTAÑA, una vez emplazados, fueron representados por curador ad litem, quien contestó la demanda sin proponer excepciones.

9. Notificados los herederos NUBIA ISABEL GUTIÉRREZ, MARTHA CECILIA GUTIÉRREZ MONTAÑA, LEONILDE GUTIÉRREZ MONTAÑA, YEMEN ORLANDO GUTIÉRREZ MONTAÑA, ROSALBA GUTIÉRREZ MONTAÑA,

OTILIA GUTIÉRREZ MONTAÑA, MILGEN ANGELA GUTIÉRREZ, DERY CONSUELO GUTIÉRREZ y YUDY LINENA GUTIÉRREZ, por intermedio de apoderado judicial contestaron la demanda, oponiéndose a las pretensiones y proponiendo excepciones de fondo que denominaron *“IMPOSIBILIDAD DE PRESCRIBIR, PETICIÓN DE FRUTOS CIVILES Y NATURALES, FALTA DE REQUISITOS SUSTANCIALES PARA DECLARAR LA PERTENENCIA y TEMERIDAD O MALA FE”*, interponiendo demanda de pertenencia en reconvención.

9.1.- En la **demanda de reconvención** NUBIA ISABEL GUTIÉRREZ, MARTHA CECILIA GUTIÉRREZ MONTAÑA, LEONILDE GUTIÉRREZ MONTAÑA, YEMEN ORLANDO GUTIÉRREZ MONTAÑA, ROSALBA GUTIÉRREZ MONTAÑA, OTILIA GUTIÉRREZ MONTAÑA, MILGEN ANGELA GUTIÉRREZ, DERY CONSUELO GUTIÉRREZ y YUDY LINENA GUTIÉRREZ, pretendieron que se declarara a su favor el dominio pleno y absoluto de los inmuebles con matrícula inmobiliaria No. 095-81030 y 095-48048, denominados AGUA BLANCA y LOTE AGUA BLANCA 2, ubicados en la vereda Pérez, jurisdicción del municipio de Aquitania, por haberlos adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y que se ordenara la inscripción de la sentencia. De manera subsidiaria, solicitaron que se declarara que el dominio absoluto de los referidos bienes les pertenece, y , en consecuencia, se ordene al señor MOISES PÉREZ demandado en reconvención, su restitución.

9.2. - La demanda de reconvención fue admitida mediante auto del 21 de agosto de 2014, ordenando correr traslado, término dentro del cual el demandado MOISES PÉREZ contestó la demanda sin proponer medios exceptivos. Sin embargo, posteriormente, mediante auto del 20 de enero de 2017, se aceptó el desistimiento de la demanda de reconvención.

10.- El demandante principal presentó reforma de la demanda, modificando sus pretensiones, en el sentido de modificar el área pretendida, la cual quedaría en 6159 metros, solicitando la inscripción de la sentencia únicamente en el folio de matrícula 095-71540, excluyendo los folios 095-81030 y 095-48048.

11. La reforma de la demanda fue aceptada en proveído del 11 de diciembre de 2013, corriéndose traslado a la parte demandada.

12.-Mediante auto del 6 de mayo de 2016, se abrió el proceso a pruebas, decretándose las solicitadas por las partes.

13.- El 12 de abril de 2021 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del C. G. del P., en la que se realizó control de legalidad, corriéndose traslado para alegar y profiriendo sentencia.

IV. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, una vez agotado el trámite de la primera instancia, profirió sentencia en audiencia del 12 de abril de 2021, en la que se declararon imprósperas las pretensiones de la demanda.

El fallo lo fundamentó de la siguiente manera:

Tras enunciar el marco teórico referencial y los requisitos de la acción, señaló que no se acreditó el presupuesto sustancial de la identidad plena del inmueble pretendido, toda vez que la identificación del inmueble realizada en la demanda difería, tanto en cabida como en alineación, de la verificada en la inspección judicial y el peritaje.

En efecto, concluyó que frente a los límites oriental, costado sur y costado occidental, los predios descritos en la demanda presentaban una diferencia ostensible en cuanto a la extensión y la alinderación realizada en la inspección y el peritaje, pues en el límite oriental, la diferencia con el primer predio era de 26,5 mts y con el segundo era de 66.8 mts, que en el costado sur la extensión de los predios no coincidía en su totalidad, y , finalmente frente al costado occidental, señaló que había una diferencia ostensible en la extensión, respecto del primer predio de casi el doble y respecto del segundo de una vez y cuarto.

En cuanto a la cabida total del predio indicó que en la demanda se solicitaban 6159 metros cuadrados y en la experticia se indicó que un primer predio tenía 4778 metros cuadrados y el otro, 1628 metros cuadrados, que sumados arrojaban una diferencia con la demanda de 247 metros cuadrados.

Señaló que no era posible extraer la extensión de los títulos aportados con la demanda, pues allí se describían los predios sin las irregularidades que aparecen en la demanda, y que además, en los mismos se describía una extensión de 780 metros cuadrados, lo cual se diferencia de los 6159 solicitados.

Que pese a la modificación de la demanda, era inexplicable que en la demanda se describiera un solo bien y en la inspección se hayan verificado 2 inmuebles que se encuentran separados.

Que el mapa aportado con la demanda y el plano del perito tienen diferencias en el costado hacia la vía Sogamoso – Aquitania y en el número de predios a usucapir.

Refirió que se violaría la ley al acceder a la prescripción de un predio diferente al solicitado, vulnerándose el principio de congruencia, pues

definitivamente la parte actora no demostró que el predio que dice poseer, es el mismo descrito en la demanda, concluyendo entonces que no se trata del mismo bien el pretendido en la demanda y los plurales encontrados en las pruebas.

V. LOS MOTIVOS DE LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandante, interpuso y sustentó recurso de apelación. Sus argumentos:

Señala que si bien se practicó una inspección judicial y un peritaje, los mismos no fueron debidamente valorados por el juzgado atendiendo a la realidad fáctica.

Que cuando se presentó la demanda era el año 2006 y para esa época los colindantes eran diferentes, pues en el momento de la inspección los mismos y el área habían variado, pues al fallo proferido pasaron 16 años.

Indica que en el desarrollo de la inspección no se presentó oposición alguna que pudiera demostrar que el polígono levantado por la perito no correspondiera al solicitado y que tampoco hubo objeción al dictamen pericial.

Que si bien hay diferencia entre las áreas de la escritura y las catastrales, deben tomarse estas últimas pues se han ido actualizando y con ellas si se podría definir la extensión del predio solicitado.

Manifiesta que la prueba pericial determinó el inmueble objeto de pertenencia por su ubicación, linderos y cabida, existiendo identidad entre lo poseído y lo pretendido. Hace referencia a la providencia SC8845 del 26 de abril de 2016 de la Corte Suprema de Justicia, señalando que no es necesario que sobre

el particular exista absoluta coincidencia entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno.

Que el área del inmueble objeto de pertenencia se contrae únicamente al folio de matrícula inmobiliaria No.095-71540 y la cédula catastral No.000100021616000 del I.G.A.C y que, de acuerdo a la imagen en la web del I.G.A.C y el plano adjunto dentro del proceso, su figura es coincidente con la relacionada por el perito dentro de su informe.

Señala que el despacho verificó la explotación económica del inmueble con cultivos de cebolla y por ende, la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, lo que según señala, también se demostró con la prueba testimonial, por lo que solicita acoger las pretensiones de la demanda, pues además el inmueble es de naturaleza privada, lo que excluye la posibilidad que sea baldío.

Finalmente solicita se revoque la sentencia de instancia y se profiera sentencia estimatoria de pretensiones.

VI.- TRASLADO A LOS NO RECURRENTES

6.1.- CLAUDIO JOSÉ PEDRAZA y OLGA COSTO ROJAS

Que la falta de identificación en debida forma del bien por el contraste de sus linderos, no permitió establecer lo pretendido por el accionante; que la fallida identificación del predio no se asentó solo en la demanda, también en la reforma de la demanda, siendo la instancia procesal oportuna para haber corregido esta falencia; situación de la cual no se pronunció el demandante, que por el contrario se dio continuación al proceso hasta la diligencia de inspección judicial, que de acuerdo a los conocimientos técnicos por parte

del perito, se estableció que existía discrepancia tanto en áreas, como colindancias y extensión.

Que en cuanto a la tradición de inmueble objeto de este litigio denominado el TROPEZÓN 1, fue adquirido por ANÍBAL RODRÍGUEZ PÉREZ Y ANA ROSAGÓMEZ RODRÍGUEZ por compra a MOISES CHAPARRO mediante escritura pública No. 174 del 21 de agosto de 1971, de manera posterior se transfiere a título de venta al señor CLAUDIO JOSÉ PEDRAZA acto que se protocolizo por escritura pública No. 75 del 24 de mayo de 1977 de la notaría única de Aquitania debidamente registrada en el Folio de matrícula inmobiliaria número 095- 71540 en la anotación No. 4. Que a fin de sanear la tradición de este inmueble los señores CLAUDIO PEDRAZA Y OLGA COSTO instauraron demanda de proceso ordinario de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio que por reparto le correspondió al Juzgado Tercero Civil Del Circuito bajo el radicado 1999-252 donde se profirió sentencia el 5 de diciembre de 2002 declarando la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble rural denominado el tropezón 1, sentencia que originó la apertura de Folio de matrícula No. 095-110867 y que, ahora el demandante asegura haber ejercido posesión material, continua y pacífica e ininterrumpida de este predio, pues con las pruebas practicadas demuestran que no ha existido la posesión por parte del señor MOISES PEREZ CHAPARRO.

Solicita se confirme la sentencia impugnada y se condene en costas a la parte demandante.

VII- CONSIDERACIONES DE LA SALA

Reunidos como se encuentran los llamados presupuestos procesales, y ante la ausencia de nulidad que deba ser declarada de oficio o puesta en

conocimiento de las partes para su saneamiento, la decisión será de fondo o mérito.

1.- El Problema Jurídico

De acuerdo con los reparos hechos a la sentencia de primera instancia y a los alegatos formulados en esta sede, corresponde al Tribunal analizar en primer lugar, si el inmueble objeto de usucapión quedó debidamente identificado como lo alega el impugnante. Solo de haberse determinado su identificación, procederá la Sala a estudiar los demás elementos de la acción de pertenencia, estableciéndose finalmente si la sentencia de primera instancia debe ser confirmada o revocada.

En torno al tema establecido, es necesario señalar que uno de los modos de adquirir el dominio de un bien, como derecho real que es, es la prescripción (art.673 C.C.), la que a su vez puede ser extintiva o adquisitiva. La primera se da cuando se deja transcurrir el tiempo sin hacer uso del derecho, en tanto que en la segunda, el paso del tiempo le da a la persona el derecho. La prescripción adquisitiva puede a su vez ser ordinaria o extraordinaria. Opera la primera cuando se cumplen los presupuestos consagrados en los artículos 2528 y 2529 del C.C., mientras que para la segunda se requiere que se haya poseído el bien inmueble que pretende usucapir por un período superior a veinte años (arts. 2531 y 2532 ibídem), el que actualmente es de diez (10) años¹, conforme al canon 1º de la Ley 791 de 2002.

Así, como punto de partida, se tiene que el demandante pretende la declaración de pertenencia de carácter extraordinaria sobre el predio denominado “EL TROPEZON 1”, ubicado en la vereda Pérez del municipio de Aquitania, con una extensión de 6159 metros, que hace parte del folio de matrícula inmobiliaria No.095-71540, por lo que se impone recordar que

¹ Así el numeral 3.1 del art. 2531 modificado por la ley 791 de 2002, art.52º redujo los términos de prescripción extraordinaria a 10 años a partir de su promulgación (27-12-2002).

jurisprudencialmente² se ha dicho que para adquirir un bien por prescripción extraordinaria deben acreditarse los siguientes presupuestos, los cuales se entrarán a estudiar:

- (a) Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible;
- (b) Que la cosa haya sido poseída por lo menos veinte (20) años; actualmente diez (10 años).
- (c) Que la posesión se haya cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Presupuestos éstos que encuentran paridad en un elemento consustancial o común denominador, y es el objeto sobre el que se materializan, que debe ser plenamente identificado, no en vano el numeral 9 del artículo 375 del Código General del Proceso, establece como forzosa la práctica de una inspección judicial, y el literal g) del numeral 7° ejusdem señala que en la valla que se instale en el predio debe aparecer su identificación. Y es que así debe ser, pues si el Juez va a declarar dueño a alguien de un inmueble, reconocimiento que se sabe es erga omnes, debe tener certeza de que aquél es el mismo que se pretende y posee.

En relación con la identificación de los inmuebles pedidos en acciones como la propuesta, ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“En la pertenencia, como lo dijo recientemente esta Sala, al poseedor le incumbe demostrar claramente que la cosa que posee es la que enuncia en su demanda, y la que comprueba la inspección judicial. Por ello se impone al juez, según el art. 375 del C. G. del P., como en los anteriores ordenamientos, que: “(...) deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la

² C.S. de J., sentencias de agosto 21 de 1978 y enero 22 de 1993, entre otras.

instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado”.

5. De tal modo, el demandante en la usucapión debe probar que posee una cosa determinada en forma pública, ininterrumpida y pacífica, enfrentando a quien figura propietario o titulares de ella” (Sala de Casación Civil, SC3271 del 12 de febrero de 2020).

En ese orden de ideas, como quiera que precisamente éste último elemento requerido para la prosperidad de la acción interpuesta, esto es, la identidad del bien, no la encontró acreditada el juez de instancia, y fue esa la razón por la que se negó la pretensión del demandante sobre el inmueble denominado “EL TROPEZON 1”, ubicado en la vereda Pérez del municipio de Aquitania, se ocupará ésta Sala en primer lugar, en analizar si en efecto no se encuentra esclarecida la identidad del bien.

Así, tenemos que en el escrito de demanda, el que fuera reformado, se expresó que el inmueble objeto de usucapión era el lote de terreno denominado “EL TROPEZON 1”, ubicado en la vereda Pérez del municipio de Aquitania, con una extensión de 6159 metros cuadrados, que hace parte del folio de matrícula inmobiliaria No.095-71540, razón por la que, en tal forma, se fijó el objeto de la controversia y en consecuencia, si alegaba la parte actora que por el modo de la prescripción adquirió el referido bien, necesariamente debía cumplir los supuestos sustanciales que la ley estatuye como premisa normativa para que se le aplique la consecuencia jurídica que prevé la citada norma, entre ellos que el inmueble pretendido sea el mismo que aquél posee.

No obstante lo anterior, en este caso, las pruebas recogidas no permitieron identificar plenamente el predio que reclama el demandante en pertenencia, como pasa a verse.

Téngase en cuenta en primer lugar, que como ya se indicó, desde el mismo libelo genitor se indicaron por el demandante los linderos específicos del bien a usucapir, teniéndose como tales POR EL ORIENTE: con carretera a Tota en distancia de 79,50 metros, POR EL SUR: con predio que forman líneas quebradas que miden 11.60 metros; 25.80 metros, 11.80 metros, 39.90 metros, 24.10 metros, 14.30 metros, 40.20 metros, 26.50 metros y 86.30 metros pertenecientes a EPIMENIO NOSSA, ANSELMO NOSSA, sucesión de BENJAMÍN GÓMEZ y sucesión de HORTENSIA LEMUS, respectivamente; POR EL OCCIDENTE: con carretera en distancia de 31.90 metros y POR EL NORTE: Con predios que forman líneas quebradas que miden 101 metros y 119.60 metros pertenecientes a HENRY CARDOZO y ADEODATO CHAPARRO y encierra, terreno de forma irregular, cuya extensión superficial correspondía a 6.870 metros cuadrados, indicándose que el bien hacía parte de tres folios de matrícula inmobiliaria Nos. 095-71540, 095-81030 y 095-48048.

No obstante lo anterior, el extremo activo decidió reformar la demanda en cuanto al área del terreno y al folio de matrícula al que pertenecía, indicando que el área pretendida correspondería a 6159 m², menor que la pretendida inicialmente, y que dicho bien únicamente concernía al folio de matrícula No. 095-71540 excluyendo los demás, sin embargo, causa extrañeza que la aludida reforma no hubiese incluido modificación alguna en la alinderación del bien, pues pese a que se modificó el área y se excluyeron dos folios, de los cuales en principio se indicó hacía parte el bien objeto de usucapión, nada se dijo en el escrito de la reforma frente a cada uno de los linderos, pues allí concretamente se indicó *“De la pretensión primera: se modifica únicamente el área de la primera pretensión la cual es de 6159 metros cuadrados”*, lo que dejaría vigentes los linderos inicialmente determinados, situación de la cual podría inferirse una inconsistencia en la descripción del bien realizada por la parte interesada que a la postre generaría una incertidumbre en la litis.

Ahora bien, pese a lo anterior, la diligencia de inspección judicial y el peritaje practicado en instancia, serían las pruebas pertinentes para demostrar que no existía inconsistencia alguna en la determinación del bien solicitado, sin embargo, dichas probanzas lejos estuvieron de evidenciar que en efecto, el inmueble pretendido guardaba correspondencia con el verificado en la oportunidad aludida, resultando infructuosa tal determinación en el trámite del asunto.

En efecto, debe señalarse que en la inspección judicial realizada al predio objeto de la litis, se evidenció por parte del despacho que se trataba de dos predios rurales separados en la mitad por otro bien perteneciente a dueños diferentes, oportunidad en la que además se dejó constancia que **EL PRIMER PREDIO** inspeccionado no lindaba directamente con la carretera que de Aquitania conduce a Tota, sino que se medían 11.20 mts adentro paralelos a la vía en mención y se parte de la orilla del camino de ingreso al predio que es paralelo a un zanjón y se alindera así POR EL NOR-ORIENTE: se miden paralelo a la vía Tota Aquitania 41,80 mts linda con la FAMILIA GUTIERREZ MONTAÑA, se hace escuadra y se miden hacia el sur 16.18 mts y linda con OMAR NOSSA, luego en línea recta en sentido horizontal se miden 39.17 mts, linda con NUBIA NOSSA, luego se llega a un rociador y en escuadra recta se miden 26.30 mts, luego en sentido su oriental se miden 16.10 mts linda con NUBIA NOSSA. POR EL SUR: se miden 40.17 metros y linda con ANSELMO NOSSA. POR EL OCCIDENTE: se miden en línea recta 35.77 mts y linda con BENJAMIN GOMEZ y JAIRO NOSSA GUTIERREZ MONTAÑA, POR EL NORTE: Con vallado o zanjón al medio y se miden en línea perpendicular aproximadamente 106.27 mts. Total área 4778 m2.

Respecto al **SEGUNDO PREDIO**, se verificó que se encontraba separado del primero dado que existía un terreno en la mitad y su alinderación se describió así: POR EL OCCIDENTE: Linda con una carretera privada de acceso a la finca vecina, se miden aproximadamente 31.54 mts, linda con la

finca de los señores Montaña, éste costado se encuentra delimitado con cerca de postes de madera y alambre de púas, POR EL SUR: se miden aproximadamente en línea recta 73.20 mts, colinda actualmente con herederos de HORTENSIA LEMUS, POR EL ORIENTE: se miden aproximadamente 12.73 en línea recta, linda con sucesión ilíquida de GUTIÉRRES MONTAÑA, POR EL NORTE: en línea recta se miden aproximadamente 88.01 mts y linda con predio de LUIS CARDOZO y herederos de ADIODATO CHAPARRO, lo separa una zanja y encierra. Tiene un área aproximada de 1628 m2.

Así, realizada tal verificación por parte del Despacho y la perito designada, se evidenció que los linderos no correspondían con los descritos en la demanda, correspondencia que tampoco se daba frente a la extensión del terreno, debiendo indicarse que si bien el apelante manifestó en su escrito de apelación que no era necesario que sobre el bien existiera absoluta coincidencia entre o que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno, lo cierto es que en éste evento tal argumento no puede ser de recibo, pues si bien podría existir diferencia entre los linderos descritos en la demanda y los actuales, lo que podría derivarse del paso del tiempo, lo cierto es que debía existir plena correspondencia entre lo descrito y solicitado en la demanda y lo verificado en la inspección y el dictamen, esto es, tal como lo expuso la Corte Suprema de Justicia en la providencia³ citada por el mismo apelante, que razonablemente se tratara del mismo predio con sus características fundamentales, lo que en éste evento no logró verificarse, pues es inaceptable que tanto en la demanda inicial como en la reforma se solicitara en usucapión un solo bien, y al momento de inspeccionarse el mismo, se constatará que aquél, ya no conformaba una sola unidad, dado que el terreno de la mitad, ya pertenecía a otros dueños, y en consecuencia, se trataba de dos bienes, pues esto ponía en evidencia una diferencia diametral de lo solicitado y verificado, máxime cuando en la reforma de la

³ CSJ SC8845 del 26 de abril de 2016

demanda no se hizo alusión a cambio alguno en los linderos de la demanda o a una segregación del bien.

Y es que en el dictamen pericial rendido, se indicó que los predios recorridos correspondían a dos inmuebles ubicados en la zona rural del municipio de Aquitania, en la vereda Pérez, y que se denominaban EL TROPEZÓN 1, que eran los mismos referidos en la pretensión primera de la demanda, señalando sin embargo, que de acuerdo al folio de matrícula respectivo, EL TROPEZÓN 1 se refería a un predio, pero que en la visita de inspección judicial, se pudo determinar que correspondían a dos predios, dado que el que se encontraba en el centro del terreno inicial, ya era de otros dueños, situación ésta de la que se advierte que pese a que la perito indicó que se trataba del bien descrito inicialmente en el libelo genitor, lo cierto es que la totalidad del bien solicitado no corresponde al allí verificado, pues se itera, se indicó en la experticia que el bien ahora se encontraba dividido, dado que el terreno medianero ya pertenecía a dueños diferentes, lo cual permite concluir una indeterminación del terreno solicitado en la demanda y en la reforma de la misma con relación al finalmente verificado.

Las pruebas hasta aquí referidas, mismas que, como lo menciona el recurrente, no tuvieron oposición u objeción alguna, ponen en evidencia la falta de identidad del inmueble reclamado en usucapión, pues no coincide la descripción que de él se hizo en la demanda con la que se hizo en la inspección y el dictamen pericial, por lo que no tendría vocación de prosperidad la censura de la impugnante en tal sentido, menos aún cuando indica que existió una indebida valoración de dichas pruebas, las que, tal como lo advirtió el A quo, claramente arrojaron una diferencia en cuanto a linderos, extensión superficial y sobre todo, en determinación exacta del bien pretendido.

Y es que si observamos los argumentos expuestos por la recurrente en su escrito de apelación, referentes a la indebida valoración de las pruebas,

advierte la Sala que los mismos no tienen la virtud de resquebrajar los argumentos esenciales en los que descansa la decisión del *A quo*, pues debe tenerse en cuenta que al impetrar la acción que nos ocupa el predio a usucapir debe estar claramente determinado, pues para rendir tributo a la congruencia que consagra el artículo 281 del CGP, el Tribunal no puede reconocer el derecho que se reclama respecto de un bien diferente al que se pretende. Y es que ese principio no puede desconocerse porque se haya solicitado en las peticiones que se determinaran los linderos y áreas de acuerdo con la inspección judicial y las pruebas practicadas, pues en todo caso, se itera, ni siquiera durante el trámite del proceso se logró determinar la identidad del predio con las pruebas recaudadas.

Debe recordarse que en acciones como esta, que recaen sobre inmuebles, debe identificarse desde el comienzo el que será objeto de declaración de pertenencia, tal como lo exige el artículo 83 del CG. Del P, según el cual, *“Las demandas que versen sobre inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen...”*

Es necesario precisar que si la parte actora tenía conocimiento de la indebida identificación del bien y de los problemas existentes frente a las áreas debió subsanar claramente tales falencias en la oportunidad pertinente previo a incoar la acción, de manera tal que en la sentencia resultara posible adoptar la decisión correspondiente, pero ello no puede hacerse tardíamente, porque éste no es el escenario propicio para aclarar tales circunstancias.

En este proceso, las diferencias existentes en el área y los linderos del inmueble descrito en la demanda y aquellos a que se refieren la inspección judicial y el dictamen pericial practicado en la etapa probatoria, carecen de justificación, se insiste, si bien en la reforma se excluyeron dos folios de matrícula y se modificó el área, no se establecieron claramente nuevos

linderos, ni tampoco se estableció la litis indicando que el terreno correspondía a dos predios totalmente separados.

Es evidente entonces que las pretensiones de la demanda no estaban llamadas a prosperar, pues no se logró establecer la identidad del inmueble pretendido en usucapión con aquel a que refieren las pruebas referidas, no siendo necesario realizar el estudio frente a los demás requisitos de la acción, a los que apuntan varios argumentos de la apelación, como la explotación del bien y la posesión pacífica e ininterrumpida, toda vez que éstos tienen que cumplirse a cabalidad y al no acreditarse el presupuesto esencial de la identidad del bien, las pretensiones no pueden prosperar.

Corolario de lo expuesto, la sentencia de primera instancia será confirmada, por las razones expuestas, teniendo en cuenta que no se cumplieron los requisitos indispensables para la prosperidad de la acción de pertenencia.

2.- Costas

Se condena en costas a la parte demandante apelante ante la resolución desfavorable del recurso interpuesto.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, LA SALA TERCERA DE DECISION DE LA SALA UNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO, BOYACÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 12 de abril de 2021 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte apelante y a favor de la no apelante. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a un (1) s.m.l.m.v.

TERCERO: Devolver las diligencias al juzgado de origen.

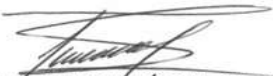
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



GLORIA INÉS LINARES VILLALBA
Magistrada Ponente



EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA
Magistrado



LUZ PATRICIA ARISTIZÁBAL GARAVITO
Magistrada