

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**  
**Magistrado Ponente**

### **SENTENCIA CIVIL.**

23 de junio de 2022

Aprobado mediante acta No. 46 del 23 de junio de 2022

RAD: 20-011-31-89-001-2015-00536-02. Proceso Verbal Declarativo de Pertenencia promovido por ALFONSO SILVA VÁSQUEZ en contra de LIGIA MARÍA DEL REAL GUTIÉRREZ E INDETERMINADOS.

### **1. OBJETO DE LA SALA.**

De conformidad con la Ley 2213 de 2022 en su artículo 12, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**, **JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**, y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**, quien preside como ponente, a decidir el recurso de apelación instaurado por la parte demandada y la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS en contra de la sentencia proferida el día 13 de septiembre de 2017 por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Aguachica, Cesar.

### **2. ANTECEDENTES.**

#### **2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN.**

##### **2.1.1. HECHOS.**

**2.1.1.1.** Que la señora LIGIA MARÍA DEL REAL GUTIÉRREZ tomó en posesión los inmuebles denominados “EL COPE” y “LAS MERCEDES”, los cuales conforman un solo globo de terreno.

**2.1.1.2.** Que los inmuebles se encuentran ubicados en el corregimiento de Puerto Viejo, a 20 minutos del casco urbano del municipio de Gamarra, Cesar, al costado nororiental del mismo a la rivera del Rio Magdalena aguas abajo y al lado oriental, alinderado así:

✓ “**LAS MERCEDES**” predio totalmente plano con una extensión total de 35 hectáreas 1.698,59 m<sup>2</sup> cuyos linderos son: **NORTE**, Del punto número 1 hasta el punto número 20 en varias líneas quebradas, en sentido Oeste –Este y en distancia de 1.030.69 metros lineales colindando con el predio "Las Mercedes de propiedad del señor MARCELIANO QUINTERO. **ESTE**, Del punto número 20 hasta el punto número 29 colindando con el predio El Faro en distancia de 439,13 metros lineales; **SUR**, Del punto número 29 hasta el punto número 55 A, en varias líneas quebradas en sentido Oeste - Este y en distancia de 1.250.41 metros lineales colindando con el predio El Cope; **OCCIDENTE**, Del punto número 55 A hasta el punto número 1 para cierre del polígono en varias líneas quebradas en sentido Sur-Norte y en distancias de 307,94 metros lineales colindando con el Rio Magdalena.

✓ El inmueble "**EL COPE**" con una extensión total de 99 hectáreas 0.748.58 m<sup>2</sup>, cuyos linderos son: **NORTE**, Del punto número 55 A hasta el punto número 29 en varias líneas quebradas en sentido Oeste- Este y en distancias de 1.250,41 metros lineales colindando con el predio LAS MERCEDES; **ESTE**, Del punto número 29 hasta el punto número 35 colindando con el predio El Faro en distancia de 310,65 metros lineales y con el Caño Tortugas en distancia de 124,17 metros lineales; Y también por este mismo costado y en la misma dirección del punto número 35 hasta el punto número 58 en distancia de 928,41 metros lineales colindando con el predio "Las Tortugas de propiedad de los señores JOSE VALENCIA y JUAN GUILLERMO O GONZALEZ; **SUR**, Del punto número 58 hasta el punto. número 81, en varias líneas quebradas en sentido Oeste - Este y en distancia de 996.41 metros lineales colindando con el predio LAS MARIAS; **OCCIDENTE**, Del punto número 55 A hasta el número 81 y hasta el punto número 55 A para cierre del polígono en varias líneas quebradas en sentido Sur-Norte y en distancias de 995,94 metros lineales colindando con el Rio Magdalena.

**2.1.1.3.** Que los dos inmuebles son colindantes con una extensión de 134 hectáreas más 2.447.17 m<sup>2</sup> con matrícula inmobiliaria No.196-32306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Aguachica (Cesar), cuyos linderos son: Norte: Desde el punto número uno al punto número veinticuatro en parte con la Finca las Mercedes de propiedad de MARCELIANO QUINTERO y la FINCA EL FARO, SUR: Desde el punto numera ochenta y ocho al punto número cincuenta y ocho con la FINCA LA MARIA y parte con el RIO MAGDALENA; OESTE: Desde el punto número uno al punto ochenta y ocho con el RIO MAGDALENA; ESTE: Desde el punto número veinticuatro al punto número cincuenta y ocho, en parte con la FINCA EL FARO, EL CAÑO TORTUGAS y terrenos del señor JUAN GUILLERMO GONZÁLEZ y JOSÉ VALENCIA, desde hace más de veinte años, tiempo en el cual no ha reconocido dueño y como poseedora arreglaba el inmueble, y disponía como señora y dueña.

**2.1.1.4.** Que LAURA ANDREA ACEVEDO CHAVARRÍA y ALFONSO SILVA VÁSQUEZ “*le compraron los derechos derivados de la posesión y mejoras que la señora LIGIA MARÍA DEL REAL GUTIÉRREZ poseía sobre los inmuebles denominados “EL COPE” y “LAS MERCEDES”.*

**2.1.1.5.** Que la demandada LIGIA MARÍA DEL REAL GUTIÉRREZ prometió en venta, por conducto de “*apoderado judicial*”, el dominio y posesión plena que posee y ejerce sobre los inmuebles antes mencionados en favor de la señora LAURA ANDREA

ACEVEDO CHAVARRÍA y el señor ALFONSO SILVA VÁSQUEZ, en un 67% y 33% respectivamente.

**2.1.1.6.** Que el precio de lo prometido en venta se convino en \$950.000.000 de pesos, estipulando su forma de pago en la cláusula 3° del acto jurídico.

**2.1.1.7.** Que se pactó como fecha de la entrega del inmueble el día 5 de febrero de 2013.

**2.1.1.8.** Que llegado el día de la entrega la demandada LIGIA MARÍA DEL REAL GUTIÉRREZ no efectuó la misma, por lo que se le exigió por vía de proceso ejecutivo por prestación de hacer, realizándose la entrega, como consecuencia de aquel proceso, el día 22 de julio de 2014, ejerciéndose desde aquella fecha la posesión respecto de los inmuebles antes mentados.

**2.1.1.9.** Que la señora LAURA ANDREA ACEVEDO CHAVARRÍA le vendió al señor ALFONSO SILVA VÁSQUEZ los derechos *“adquiridos en la promesa de compraventa del 11 de septiembre de 2012”, “adquiriendo este último el ciento por ciento de los inmuebles materia de este proceso”*.

**2.1.1.10.** Que el demandante ALFONSO SILVA VÁSQUEZ ha despegado actos posesorios respecto de los inmuebles denominados “EL COPE” y “LAS MERCEDES”, los cuales, según afirma, conforman un solo globo de terreno, y que, apelando al transcurrir del tiempo y la suma de posesiones, tiene a bien reclamar la usucapión de aquellos.

## **2.1.2. PRETENSIONES.**

**2.1.2.1.** Que se declare en favor del señor ALFONSO SILVA VASQUEZ la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de *“la finca denominada “EL COPE” y “LAS MERCEDES” que conforman un solo globo”*.

**2.1.2.2.** Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en un nuevo folio de matrícula inmobiliaria cancelándose en No. 196-32306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, y el certificado de la Unidad Operativa de Catastro del mismo municipio.

**2.1.2.3.** Que en caso de oposición se condene en costas a la parte demandada.

## **2.1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

### **2.1.3.1. DE LA DEMANDADA LIGIA MARÍA DEL REAL GUTIÉRREZ.**

Adujo oponerse a las pretensiones por carecer de fundamento legal, aunado a que, afirma la demandada, los predios reclamados por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio son baldíos, y por tanto no tener la demandante la calidad de poseedora.

Tuvo como ciertos los hechos 1°, 3°, 6°, 7° y 10° de la demanda introductoria relacionados con la posesión ejercida por la señora DEL REAL GUTIÉRREZ, el negocio jurídico celebrado por esta y los señores SILVA VÁSQUEZ y ACEVEDO CHAVARRÍA, y la extensión y linderos de los inmuebles “LAS MERCEDES” y “EL COPE”.

Con relación al hecho 2° manifestó que no es cierto, en tanto “*solo se prometió en venta los derechos de posesión*”. Sobre el hecho 4°, y 13° se limitó a decir que no son ciertos, y respecto de los hechos 9° manifestó que no es cierto debido a que, según considera, la promesa de compraventa no genera posesión “*por el hecho de entregarle la aprehensión material del bien, así fuere por orden judicial*”.

Sobre el hecho 12° reiteró que la promesa de compraventa no genera posesión, mientras que sobre el hecho 11° se limitó a decir que no le consta.

Propuso las excepciones de mérito denominadas “Inexistencia de los requisitos legales para usucapir el bien objeto de la litis” e “Inexistencia de los requisitos para ser considerado poseedor el demandante”.

Como actitud propia de la *litiscontestatio* formuló la excepción previa de “Haber dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde”.

### **2.1.3.2. Del curador *ad litem* de los demandados indeterminados.**

Se limitó a tener como ciertos los hechos 2°, 3°, 4°, 5°, 11° y 13° de la demanda, y manifestó que no le constan los hechos 1°, 6°, 7°, 8° y 10°.

Respecto al hecho 9° resaltó que “*obra como anexos de la demanda un contrato de cesión de posesión contenido en tres folios que nos indica que los señores ALFONSO SILVA VÁSQUEZ y LAURA ANDREA ACEVEDO CHAVARRÍA entran en posesión de los predios objeto de la litis*”.

Sobre las pretensiones adujo que se atenía a lo que resultara en el curso del proceso.

## **2.2. TRÁMITE PROCESAL EN PRIMERA INSTANCIA.**

La demanda le correspondió para lo de su conocimiento al Juzgado Promiscuo del Circuito de Aguachica, Cesar, y fue admitida mediante auto<sup>1</sup> de fecha 12 de noviembre de 2015.

Se efectuó en debida forma el emplazamiento y concurrió al proceso como integrante del extremo pasivo la señora LIGIA MARÍA DEL REAL GUTIÉRREZ, quien se notificó<sup>2</sup> y contestó<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Ver fl. 57. C-1.

<sup>2</sup> Ver fl. 66. C-1.

<sup>3</sup> Ver fl. 85. C-1.

Se designó<sup>4</sup> curador *ad litem* para los demandados indeterminados, se le corrió traslado para lo pertinente y contestó<sup>5</sup> la demanda.

Mediante auto<sup>6</sup> de fecha 24 de mayo de 2016 no se accedió a la solicitud de sentencia anticipada hecha por la parte demandada, y se resolvió informar a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS sobre la existencia del proceso a fin de vincularla y que diera cuenta sobre la naturaleza jurídica del bien objeto de litigio.

El apoderado demandante interpuso recurso de apelación contra la providencia precitada, mismo que no fue concedido<sup>7</sup> por el juez de la causa por improcedente, se corrió traslado de las excepciones previas y de mérito propuestas.

El demandante describió<sup>8</sup> traslado de las excepciones de mérito de manera oportuna según informe<sup>9</sup> secretarial de fecha 3 de octubre de 2016.

La excepción previa propuesta por el apoderado de la señora LIGIA MARÍA DEL REAL GUTIÉRREZ fue desestimada<sup>10</sup>.

Por auto<sup>11</sup> de fecha 18 de octubre de 2016 se decretaron pruebas y se fijó fecha para la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373.

El día 9 de febrero de 2017 se realizó la diligencia de inspección judicial, tal como consta a fl. 204 C-1.

En audiencia del día 13 de septiembre de 2017 se profirió sentencia mediante la cual se accedió a las pretensiones del extremo accionante, contra la cual se interpuso recurso de apelación por el extremo pasivo, y cuya alzada hoy ocupa a esta Colegiatura.

### **2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Mediante sentencia de mérito de fecha 13 de septiembre de 2017 proferida por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Aguachica, Cesar, se resolvió la litis accediendo a las pretensiones del actor.

Para llegar a tal decisión, el *a-quo* tuvo a bien determinar los siguientes problemas jurídicos:

*¿Se encuentran acreditados los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio esgrimida por el demandante mediante el fenómeno jurídico de la suma de posesiones?*

*¿Los predios objeto del proceso pueden ser adquiridos por el modo de la prescripción?*

---

<sup>4</sup> Ver fl. 99. C-1.

<sup>5</sup> Ver fl. 101. C-1.

<sup>6</sup> Ver fl. 105. C-1.

<sup>7</sup> Ver fl. 134. C-1.

<sup>8</sup> Ver fls. 136 a 144. C-1.

<sup>9</sup> Ver fl. 145. C-1.

<sup>10</sup> Ver fl. 12 a 14. Cuaderno de excepciones previas.

<sup>11</sup> Ver fl. 161. C-1.

Hace un esbozo de la prescripción como modo de adquirir el dominio y lo requisitos de los que debe dar cuenta el prescribiente cuando la alegue.

Recalcó en qué consiste la suma de posesiones como formula benéfica de proyección de poder de hecho de las personas sobre las cosas cuyo fin es lograr, entre otros fundamentos lograr la prescripción adquisitiva pudiendo acumular al tiempo posesorio propio, el de uno o varios poseedores anteriores con la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vinculo sustancial entre el antecesor y el sucesor, b) que las posesiones del antecesor y sucesor sean contiguas e ininterrumpida, y, c) la entrega del bien que fue objeto del contrato.

Puso de presente una prueba oficiosa decretada por el despacho consistente en un proceso ejecutivo de obligación de hacer de radicación No. 2014-0010 en que el señor ALFONSO SILVA VÁSQUEZ y la señora LAURA ANDREA ACEVEDO CHAVARRÍA solicitaban la entrega de un bien inmueble con ocasión a un contrato, sin que ello hubiera ocurrido, teniendo ello la relevancia de que la parte demandada considera que aquel vinculo negocial no cumple los requisitos exigidos por la ley para efectos de “transferir la posesión”, lo cual no fue de recibo para el despacho, puesto que en el proceso ejecutivo precitado se discutió la naturaleza del contrato de promesa de compraventa, resultando que dicho contrato no se trataba propiamente de un acto jurídico de aquella naturaleza, sino de un contrato mediante el cual hubo una transferencia de la posesión, ello se concluyó desentrañando la voluntad de las partes y atendiendo la normatividad civil según la cual se debe estar mas a la voluntad de las partes que lo literal de las palabras, pues formalmente aparecía como un contrato de promesa de compraventa pero no cumplía con ningún requisito que establece la ley para que fuese tal acto jurídico, ya que lo que se estableció fue, entre otras, la obligación de entregar la posesión al comprador, y a su vez se acordó la iniciación de un proceso de pertenencia con el cual se perfeccionara formalmente la entrega voluntaria de la posesión, lo que implicaba la voluntad irrestricta de transferir la posesión. Todo lo anterior mediante sentencia del 26 de marzo de 2015 dictada por la misma agencia judicial, la cual hizo tránsito a cosa juzgada.

En cuanto a la naturaleza jurídica de los bienes inmuebles pretendidos el *a quo* tiene como de acogida la tesis de la Corte Suprema de Justicia en lo que tiene que ver con la fuerza vinculante de la presunción consignada en el artículo 1° de la Ley 200 de 1936 que considera como privado a los bienes rurales cuando se demuestre la explotación económica sobre ellos desplegando actos positivos, dándole preponderancia a dicha presunción por ser legal, ello, frente a la tesis de la Corte Constitucional que se apoya en los indicios.

Se encontró probado en el proceso la explotación económica de los bienes pretendidos, pues, sostuvo el juez de primer grado, que se evidenció actividad agrícola y ganadera en la diligencia de inspección judicial.

Acotó que, en caso de dudas sobre la naturaleza de los bienes pretendidos, es a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS o al opositor en el proceso a quien le corresponde probar que son bienes baldíos, sin que ello hubiere ocurrido en el proceso, pues la misma ANT puso en duda tal situación con el único argumento de la ausencia de antecedentes registrales.

### **3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.**

Mediante proveído de fecha 15 de octubre de 2021 esta corporación resolvió de manera negativa la nulidad alegada por el extremo recurrente, puso en conocimiento el escrito allegado por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (prueba oficiosa), y también corrió traslado para sustentar la alzada.

#### **3.1. De la demandada LIGIA MARÍA DEL REAL GUTIÉRREZ.**

Tal como se dice en constancia<sup>12</sup> secretarial de fecha 16 de noviembre de 2021, la parte demandada sustentó el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia del día 13 de septiembre de 2017 dentro del término para ello, esgrimiendo, de manera sucinta, los siguientes reparos:

Que el auto admisorio de la demanda que dio origen a este proceso debió rechazar la demanda por tratarse de un bien baldío el pretendido en usucapión, tal como dispone el artículo 375 del Código General del Proceso.

Advierte que en el particular no se acredita el primer requisito general para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio, el cual es que el bien pretendido sea susceptible de ser adquirido por vía prescriptiva.

Se duele de que el juez de primer grado desconoció la *“certificación especial para pertenencia expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica”* que da cuenta, según afirma el recurrente, de que no existe titular del derecho real de dominio respecto del inmueble denominado “LAS MERCEDES”, acotando, inclusive, respecto del predio denominado “EL COPE”, que ni siquiera tiene *“registro de mejoras, como si se realizó sobre LAS MERCEDES al protocolizar la declaración vertida ante autoridad judicial del año 1966”*.

Como segundo reparo, censura que en la sentencia apelada hubiese salido avante la suma de posesiones alegada por la parte demandante, ello por cuanto la misma se basó en una promesa de compraventa, la cual, de acuerdo estima, es solo un acto preparatorio que nunca otorga la posesión al promitente comprador *“por cuanto este reconoce la existencia de un titular de dominio con mejor derecho, con el cual a futuro suscribirán un contrato de compraventa”*.

#### **3.2. De la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT.**

---

<sup>12</sup> Ver fl. 175. Cuaderno de segunda instancia.

Mediante auto<sup>13</sup> de fecha 21 de abril de 2022 se declaró desierto el recurso de apelación incoado por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT) por no haber presentado la debida sustentación del mismo.

#### **4. TRASLADO DEL RECURSO.**

En virtud de auto<sup>14</sup> de fecha 10 de diciembre de 2021 se corrió traslado de la sustentación del recurso presentado por la señora LIGIA MARÍA DEL REAL GUTIÉRREZ a la parte demandante, sin que se pronunciara en término como se observa en la constancia<sup>15</sup> secretarial de fecha 21 de enero de 2022.

Se anota que la parte no recurrente presentó recurso de reposición el día 14 de diciembre de 2021 en contra del auto de fecha 10 de diciembre del mismo año argumentando que dicha etapa ya se había surtido, pues según afirmó, ya se le había corrido traslado para pronunciarse sobre la sustentación del recurso del recurrente.

Por auto del 21 de abril de 2022 se declaró improcedente el recurso de reposición impetrado por el no recurrente.

#### **5. CONSIDERACIONES.**

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, esta corporación es competente para conocer de la misma, que se restringe al marco trazado por la censura de que trata el canon 281 del Código General del Proceso.

##### **5.1. COMPETENCIA.**

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 31 numeral 1 del CGP, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

##### **5.2. PROBLEMA JURÍDICO.**

En vista de los reparos concretos, se procederá a desatar el siguiente problema jurídico:

*¿Se acreditó la naturaleza privada de los bienes inmuebles cuya declaración de pertenencia se pretende?*

De ser afirmativa la respuesta, será del caso desatar: *¿Se probó el requisito de temporalidad para salir avante la pretensión de usucapión?*

##### **5.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.**

Del Código Civil: Artículos 762 y 2512.

Del Código de Procedimiento Civil: Artículo 407.

---

<sup>13</sup> Ver fl. 187. Cuaderno de segunda instancia.

<sup>14</sup> Ver fl. 176. Cuaderno de segunda instancia.

<sup>15</sup> Ver fl. 186. Cuaderno de segunda instancia.

#### **5.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.**

##### **5.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL.**

**5.4.1.1. Sobre la carga de individualizar el objeto de litigio en los procesos de pertenencia.** SC4649-2020. Radicación No. 05001-31-03-003-2001-00529-01 del veintiséis (26) de noviembre de 2020. M.P. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

*“(…) En materia procesal, el cumplimiento de ese especial condicionamiento, tratándose de la demanda de declaración de pertenencia, imponía desde su génesis atender lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, vigente para la fecha en que se inició este juicio, que en lo pertinente prescribía, [L]as demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen», y el numeral 6° del artículo 407 del mismo estatuto, disponía que en el auto admisorio se debía ordenar el emplazamiento de las personas que se creyeran con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto que deberá expresar, entre otra información, «c) La especificación de los bienes, con expresión de su ubicación, linderos, número o nombre».*

*Se infiere de lo anterior, que la característica de la determinación de la cosa o de la parte de ésta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiente, está atada a que se encuentre individualizada de tal manera que identificación no se presente ninguna ambigüedad.*

*Este presupuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible: es preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; así el poseedor de un predio menor inserto dentro de uno mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario. Y, no solo a esos dos sujetos sirve tal determinación, a los terceros interesa de modo superlativo, en aras de definir las relaciones jurídicas con ellos.*

*En fin, no solo porque lo manda la ley, sino porque lo exige la paz social, es menester la determinación de cada derecho y cada bien, así como la de aquellos que se encuentran originalmente dentro de otros (...).”*

#### **5.5. CASO CONCRETO.**

##### **SOBRE LA INDIVIDUALIZACIÓN DEL OBJETO DE LITIGIO.**

Acontece que ante la pretensión de usucapición del señor ALFONSO SILVA VÁSQUEZ, concedida en primera instancia, se duele el apelante de que, según estima, los bienes son imprescriptibles dada su naturaleza de baldíos, por lo que claramente es el asunto indispensable a abordarse en esta instancia.

No obstante lo anterior, para esta Colegiatura es indispensable, previa estimación de los reparos de la recurrente, verificar si el inmueble que se pretende adquirir por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se encuentra plenamente individualizado, identificado de tal manera que no quepan dudas respecto de su superficie, ubicación y linderos, ello, a razón de que según lo consignado en la demanda de pertenencia la pretensión se encamina a la adquisición “la finca denominada “EL

COPE” y “LAS MERCEDES” que conforman un solo globo”, por lo que la Sala pone de presente que la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio debe predicarse únicamente con relación a una cosa determinada, pues el prescribiente debe ser poseedor, y al respecto reza el artículo 762 de la norma sustantiva civil que: “La posesión es la tenencia **de una cosa determinada**<sup>16</sup> con ánimo de señor y dueño (...)”, más cuando se trata de bienes sujetos a registro como en el caso de marras, aunado a que la consecuencia de la usucapión en favor del poseedor es, a su vez, extinguir el derecho de dominio del propietario inscrito.

Al respecto ha señalado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3271-2020<sup>17</sup>:

*“(...) En síntesis, se demanda demostrar: (i) posesión material del prescribiente; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; **y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir.***

*Este último aspecto aun cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una "cosa determinada", que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos.*

*De ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración (...)*”. (NEGRILLA Y SUBRAYAS FUERA DE TEXTO ORIGINAL).

Así las cosas, como se dijo, se expuso en el líbello de la demanda que lo pretendido es una finca que cuenta con un área de 134 *ha* 2.447,17 *m*<sup>2</sup> ubicada en el municipio de Gamarra, Cesar, por lo que, a efectos de individualizar la heredad objeto de litigio, se hace indispensable en primer momento verificar sus antecedentes registrales como quiera que los bienes inmuebles, a efectos de la oponibilidad de su propiedad y la misma individualización del mismo, requiere del registro ante la oficina competente.

Entonces, se observa que en el plenario solo se allegó el certificado de libertad y tradición (fl. 12 y 13 C-1) correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-32306 de la ORIP de Aguachica, Cesar, el cual da cuenta de un inmueble de tipo rural denominado “LAS MERCEDES” con un área de 35 *ha*, y respecto del cual en sus anotaciones no figura persona alguna propietaria de derechos reales principales o accesorios, al punto que desde la primera anotación se tiene como especificación la “falsa tradición”.

Por otro lado, con relación al predio denominado “EL COPE”, el cual, según dice el demandante conforma un solo globo con el predio “LAS MERCEDES”, resalta que con la

<sup>16</sup> Negrillas y subraya fuera de texto original.

<sup>17</sup> Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC3217-2020. Radicación No. 50689-31-89-001-2004-00044-01 del siete (7) de septiembre de 2020. MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

demanda no se acompañó certificado de libertad y tradición del mismo, sino solo dos documentales consistentes en un certificado de No. 2015-196-1-28036 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, Cesar, (fl. 18 a 20 C-1) el cual pretende dar fe de un supuesto derecho de propiedad en cabeza de la señora LIGIA DEL REAL GUTIÉRREZ respecto del inmueble denominado “EL COPE”, de lo cual no se puede tener tal conclusión como quiera que el mismo refiere:

*“(...) Que para su guarda, custodia y conservación en esta Notaría y con el fin de que en ella sean protocolizadas, entrega al señor Notario Constante de tres (3) hojas de papel sellado escritas a máquina un memorial petitorio y dos declaraciones extrajudiciales tomadas ante el JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE GAMARRA, con las que se prueba la propiedad, derecho y dominio que tiene sobre una finca denominada “EL COPE”, en jurisdicción del Municipio de Gamarra (...).”*

Teniéndose así que dista de ser un certificado de registro, sino una especie de formalidad de la cual no se concluye la existencia de un derecho de propiedad.

En similar sentido se allegó un certificado del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC) visible a fl. 24 C-1 que identifica el predio con la cédula catastral No. 000100010037000 y señala, además, el número de matrícula inmobiliaria 21031800071-65 – la cual no se aportó – inscrito a nombre de la señora LIGIA MARÍA DEL REAL LOBO, con un área de terreno de 96 *ha* y un área construida de 43 *m*<sup>2</sup>, sin ser, al igual que el anterior, documento que pruebe la existencia de derecho de propiedad alguno, pues en la misma se señala que *“(...) Adicionalmente y de conformidad con la resolución No. 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión (...).”*, por lo que es claro que no se tiene prueba idónea – registral – que ponga de manifiesto la existencia de derechos reales sobre el bien inmueble.

Así todo, se puede colegir que aun cuando el extremo demandante señalara en el hecho primero del escrito introductorio que los dos predios *“conforman un solo globo de terreno”*, lo cierto es que consultado el certificado de libertad y tradición del inmueble “LAS MERCEDES” aportado con la demanda fl. 12 C-1 se mira en el acápite “DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS” que es un predio rural de 35 *ha* sin incluir entonces las 99 *ha* 0.748.58 *m*<sup>2</sup> que se aduce en la demanda pertenecen al predio “EL COPE”, además de que el folio de matrícula inmobiliaria No. 196-32306 del predio “LAS MERCEDES” se encuentra en estado activo como se observa a fls. 72 y 73 C-1 sin que haya señal de que se englobó con el predio “EL COPE”.

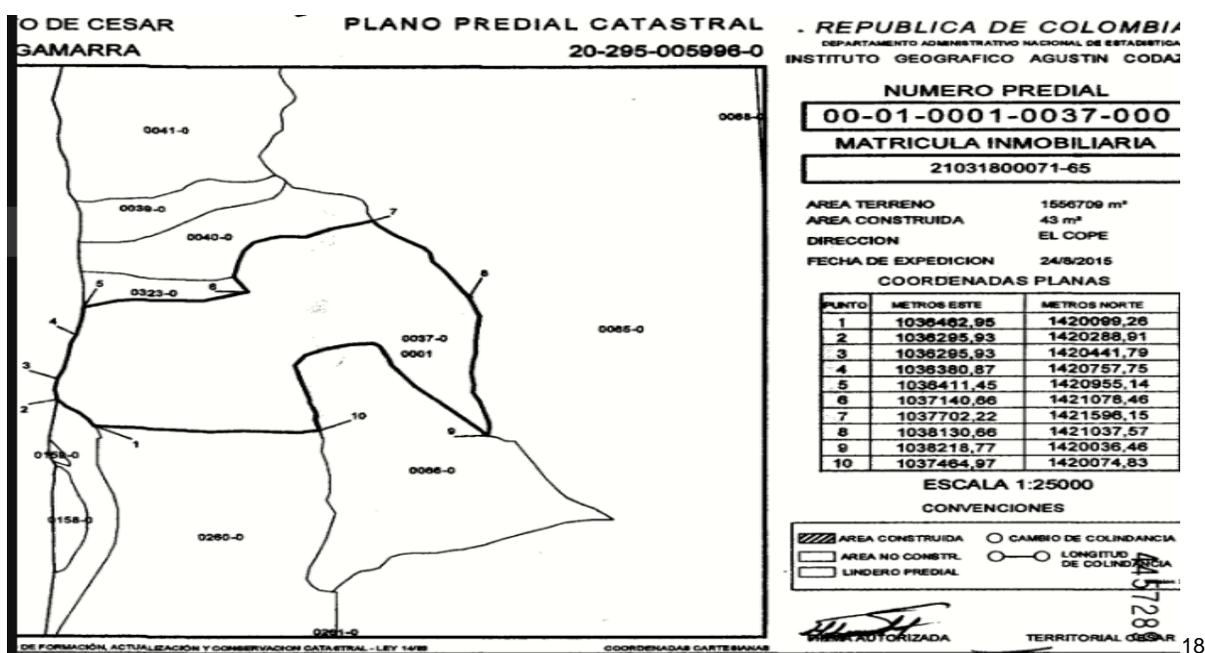
Aunado a lo anterior, llama la atención que en la documental obrante a fl. 24 C-1 aportada como prueba por el demandante se señala respecto a “EL COPE” el número de matrícula inmobiliaria 21031800071-65, tal como se mira:

**C E R T I F I C A :**

Que revisados los archivos catastrales vigentes, el predio identificado con el número 000100010037000, dirección EL COPE ubicado en el municipio de GAMARRA----- departamento de CESAR----- matrícula inmobiliaria 21031800071-65 e inscrito a nombre(s) de:  
**DEL-REAL LOBO LIGIA-MARIA** C.C. No: 000026763688 Estado Civil: D  
 Se encuentra con la siguiente información:  
 Área de terreno :\*\*\*\*\*96Ha Área construida :\*\*\*\*\*43M2  
 Avalúo catastral \$\*\*\*\*\*49.153.000 Ubicación :RURAL

De lo que se infiere la existencia de un registro y por tanto un folio de matrícula inmobiliaria distinto al del predio “LAS MERCEDES” que puede dar cuenta de la existencia o no de titulares de derechos reales sobre el inmueble en cuestión, sin que se acredite en el plenario prueba alguna de la gestión por, siquiera, conseguirlo ante la ORIP de Aguachica por parte del señor SILVA VASQUEZ.

Ahora, con la demanda se acompañó el plano catastral No. 20-295-005996-0 visible a fl. 14 C-1 el cual refiere al número predial No. 00-01-0001-0037-000 y matrícula inmobiliaria No. 21031800071-65, con un área de terreno de 1.556.709 m<sup>2</sup> y un área construida de 43 m<sup>2</sup>, el cual, según se mira en la misma documental corresponde al predio “EL COPE” y que contrastando con el certificado visible a fl. 24 C-1 expedido por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC) se observa que, en efecto, corresponde solo al mencionado predio en vista de la identidad del código catastral y numero de matrícula inmobiliaria que se miran en ambos, descartando entonces que en el mismo se incluya al predio “LAS MERCEDES”, máxime cuando en el certificado de libertad y tradición de este obrante a fl. 72 C-1 y allegado por la ORIP de Aguachica se tiene una extensión de 35 ha y el código catastral No. 00-01-0001-0323-000, el cual, en el plano catastral No. 20-295-005996-0 se observa al noroeste del predio “EL COPE”.



De lo anterior se colige una clara inconsistencia, no solo con la individualización realizada en los hechos y pretensiones de la demanda en la cual los predios “LAS MERCEDES” y “EL COPE” “conforman un solo globo” con una extensión de 134 ha 2.447.17 m<sup>2</sup>, sino

<sup>18</sup> Plano No. 1. Fl. 14. C-1.

también con la prueba anticipada decretada mediante auto de fecha 23 de junio de 2015 proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Gamarra, Cesar, documental que obra de fl. 29 a 34 C-1 y que fue decretada como prueba en el auto de fecha 18 de octubre de 2016 (fl. 161 C-1) donde se diferencian los dos predios y se establece que “LAS MERCEDES” tiene una extensión de 35 *ha* 1.698,59 *m2*, mientras “EL COPE” tiene una extensión de 99 *ha* 0.748,58 *m2*, puesto que la conversión<sup>19</sup> a hectáreas de los 1.556.709 *m2* a que refiere el plano catastral No. 20-295-005996-0 arroja un total de 155,6709 *ha*, cantidad superficiaria que difiere en poco más de 56 *ha* respecto de las señaladas en el plano obrante a fl. 32 C-1 y mencionadas igualmente en escrito de la demanda como área de “EL COPE”, cifra que a consideración de la Sala no es nada despreciable.

También es de cuidado que el dictamen rendido por el auxiliar de justicia JAVIER FLOREZ QUIÑONES visible a fls. 210 a 214 C-1 allega poco conocimiento al proceso, como quiera que en el mismo no se da cuenta de insumos ni métodos utilizados para establecer los linderos y cabida de cada uno de los inmuebles, pues señala a fl. 214 C-1 que “(...) *El procedimiento aplicado es el reconocido por la legislación colombiana y lo allí plasmado representa mi opinión y estudio (...)*”, sin distinguir a que legislación refiere ni tampoco establecer criterio técnico alguno, tampoco se da cuenta de la idoneidad del auxiliar de justicia, al punto, inclusive, de que ni siquiera se estableció en qué área de conocimiento se dice experto, se desconoce su profesión y experiencia, circunstancia que debe atenderse al momento de dar valor probatorio al dictamen aportado al proceso, pues el ejercicio probatorio implica, además, que quién rinda la experticia tenga realmente el conocimiento de rigor y exponga desde el frente del conocimiento en el cual no es experto el operador judicial ni las partes los distintos elementos de juicio en que sea posible apoyarse para tener el mayor grado de certeza sobre un punto específico, lo que en el particular no se cumplió a pesar de ser un asunto trascendental en el proceso de pertenencia por las razones ya esgrimidas en estas consideraciones, dado que se desconoce, por ejemplo, cual es el verdadero punto divisorio entre los predios “LAS MERCEDES” y “EL COPE” puesto que no se establecieron los linderos de los predios y las medidas de los mismos, al respecto insiste esta instancia que de las pruebas aportadas al proceso claramente se tiene que son predios distintos y no forman un solo globo, muestra de ello es que cuentan con matrículas inmobiliarias distintas y códigos catastrales diferentes, la extensión superficiaria de ambos también se desconoce a ciencia cierta por el insulso valor probatorio que tiene la experticia aportada al proceso y la diferencia abismal entre las aducidas en la demanda y lo obrante en el plano del predio “EL COPE” visible a fls. 14 C-1 que es al único que se le da valor probatorio por provenir del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), entidad pública adscrita al DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE), del cual no se pone en duda su idoneidad por la especialidad propia de los asuntos que son de su cargo.

---

<sup>19</sup> 1 hectárea corresponde a 0,0001 metros cuadrados.

Se apunta con la finalidad de reforzar lo mencionado respecto al pobre ejercicio probatorio llevado a cabo en primera instancia a efectos de individualizar los inmuebles pretendidos, que en la diligencia de inspección judicial llevada a cabo el día 9 de febrero de 2017 según consta a fl. 204 C-1, el curador *ad litem* de las personas indeterminadas solicitó<sup>20</sup> al auxiliar de justicia JAVIER FLOREZ QUIÑONES que estableciera la individualización de los dos predios a fin de precisar si estaban englobados o si eran predios diferentes, es decir, si contaban con una individualización distinta considerando los números de matrícula inmobiliaria y códigos catastrales, sin que así ocurriera, pues se mira a fl. 211 C-1 un escaso análisis sobre la individualización de los mismos, pues no hubo claridad al momento de estudiar los registros de instrumentos públicos y catastrales si correspondía a un solo predio o inmuebles distintos, al contrario, refirió a los dos de manera indistinta, como uno solo, para luego distinguirlos sin poner de manifiesto, se insiste, la individualización propia de cada uno de ellos, pues ha quedado decantado en esta instancia que son inmuebles distintos.

Con relación a la extensión superficiaria del predio “LAS MERCEDES”, si bien el certificado de libertad y tradición visible a fl. 72 C-1 establece una extensión de 35 *ha* y señala que los linderos son los citados en la sentencia del 26 de septiembre de 1966 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Gamarra, Cesar, ni aquella cabida como tampoco los linderos fueron ratificados en el proceso, lo que resulta necesario habida cuenta de la naturaleza y data de los documentos con que se hizo la apertura de la matrícula inmobiliaria No. 196-31306 de la ORIP de Aguachica en la cual consta el código catastral No. 00-01-0001-0323-000, sin que se hubiere allegado un plano catastral similar al aportado del predio “EL COPE” con que se pudiera contrastar lo consignado en la escritura pública con lo vertido en el catastro, o que simplemente se hubiera podido constatar la descripción del certificado de instrumentos públicos con un dictamen parcial de rigor.

Sin que se hubiesen podido individualizar los predios “LAS MERCEDES” y “EL COPE” de tal manera que no quedaran dudas respecto de su superficie, ubicación y linderos, encuentra la Sala que no cumplió la parte demandante con la carga de establecer con claridad y precisión la cosa determinada que se persigue, requisito indispensable para que pueda salir avante la pretensión de usucapión, siendo vano, entonces, proceder a establecer la naturaleza jurídica de los bienes en cuestión por no estar, siquiera, debidamente alinderados y en general, plenamente determinados e individualizados, pues no se puede establecer la naturaleza jurídica de aquellos bienes sin tener certeza de lo antes mencionado.

Así las cosas, se revocará en su integridad la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Aguachica, Cesar, el día 13 de septiembre de 2017.

---

<sup>20</sup> Escuchar INSPECCIÓN JUDICIAL ALFONSO SILVA DECLARA.MP3. Minuto 3:07 a 4:07. Expediente digital. Fl. 208. C-1. Expediente físico.

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE.**

**PRIMERO: REVOCAR** en su integridad la sentencia de fecha 13 de septiembre de 2017 proferida por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Aguachica, Cesar, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: SIN CONDENAS** en costas en esta instancia por haber prosperado la alzada.

**TERCERO: NOTIFICAR** esta decisión por estados, para tal efecto remítase a la secretaría de esta Corporación.

SIN NECESIDAD DE FIRMAS

(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,  
Ley 2213 de 2022. Art 28  
Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH  
MAGISTRADO PONENTE**

**JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ  
MAGISTRADO**

**ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ  
MAGISTRADO**