

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DEL SOCORRO

Socorro, Veinticinco (25) de octubre del dos mil veintidós (2022).

Proceso: VERBAL – DECLARATIVO DE PERTENENCIA
Radicaciones: PRIMERA INSTANCIA - Radicado. 2021-00035-00
SEGUNDA INSTANCIA - Radicado. 2022-00077-01
Demandante: GINO SAENZ BERDUGO
Demandado: JOSE JULIAN RAMOS GUATIBONZA.

Procede este Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra la sentencia proferida el día 28 de junio de 2022 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Suaita - Santander, dentro del proceso Verbal promovido por Gino Sáenz Berdugo, en contra de José Julián Ramos Guatibonza y demás personas indeterminadas.

I) ANTECEDENTES:

1.- Acudiendo al trámite del proceso verbal, el demandante Gino Sáenz Berdugo promovió demanda contra José Julián Ramos Guatibonza y demás personas indeterminadas, con fundamento en los siguientes hechos:

a. Que se celebró un Contrato de Promesa de Compraventa el día 15 de julio de 1.998, entre los señores ÁLVARO TIRADO CIFUENTES y ROSALÍA CIFUENTES CARVAJAL en calidad de PROMITENTES VENDEDORES y los señores FREDY SÁENZ BERDUGO y GINO SÁENZ BERDUGO, en calidad de PROMITENTES COMPRADORES; *cuyo objeto fue el siguiente:*

“PRIMERA: Los PROMITENTES VENDEDORES prometen vender AL PROMITENTE COMPRADOR, y éste se obliga a comprar, un lote o predio rural segregado de la finca de mayor extensión denominada Parcela N° 8 Buenos Aires. El lote aquí vendido tiene forma triangular y tiene una extensión aproximada de un cuarto (1/4) de hectárea, no cuenta con ninguna mejora ni servicio público instalado.” (Sic).

b. Que en el mencionado contrato, los contratantes fijaron en la cláusula QUINTA del mismo, que la Escritura del lote prometido en venta se realizaría el día quince (15) de julio de 1998 en la Notaria Única de Suaita a las 9:00 a.m. **No obstante**, la fecha real para realizar la escritura de compraventa era el día quince (15) de diciembre de 1998; acorde con lo pactado en el numeral CUARTO de dicha promesa.

c. Que los contratantes acordaron la entrega material del lote vendido a la firma del contrato así: “SÉPTIMA: LOS PROMITENTES VENDEDORES hacen entrega de la posesión del predio o lote de una extensión aproximada de un cuarto de hectárea, a partir de la fecha de la firma del presente, lote que entregan sin cercas, sin mejoras, y el cual recibe el comprador con usos, costumbres y servidumbres” (Sic).

d. Que el predio objeto de la demanda, se encuentra determinado actualmente según el sistema métrico decimal, por los linderos que a continuación se relacionan:

*“**Por el Norte:** del punto 84 al punto 79 con coordenadas colinda con la vía veredal con longitud de 61.48 metros. **Por el Sur Oriente:** del punto 79 al punto 134 con coordenadas*

colinda con el predio de propiedad de GINO SAENZ con longitud de 57.78 metros. **Por el Occidente.** Del punto 134 al punto 84 con coordenadas colinda con la via veredal con longitud de 79.30 metros." (Sic).

- e. Que el lote prometido en venta fue segregado del predio de mayor extensión, el cual era conocido como PARCELA N° 8 Buenos Aires; **sin embargo**, en la actualidad, este se denomina como "LOTE NUMERO 1 LA ESTRELLA", identificado con el folio de M.I. N° 321-51839 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro, Santander, con una cabida de 1 ha 2500 metros cuadrados
- f. Que el señor GINO SAENZ BERDUGO ejerció posesión compartida con el señor FREDY SAENZ BERDUGO del predio objeto de la presente litis, desde el quince (15) de Julio de mil novecientos noventa y ocho (1.998). **A su turno**, Mediante promesa de COMPRAVENTA de fecha primero (01) de Febrero de dos mil seis (2006), el señor FREDY ENRIQUE SÁENZ BERDUGO vendió al señor GINO SAENZ BERDUGO, la cuota parte que le correspondía del predio objeto de litis **así**: "El lote aquí vendido tiene forma triangular y tiene una extensión aproximada de un cuarto de hectárea, cuenta con la siembra de caña, y no cuenta con ningún servicio público instalado" (Sic).
- g. Que en la cláusula QUINTA del precitado contrato se pactó, **lo siguiente**: "QUINTA: Se deja constancia que para la respectiva escritura de este lote toca hablar con la señora ROSALÍA CIFUENTES CARVAJAL, puesto que el señor ÁLVARO TIRADO, ya falleció y no se hizo la respectiva escritura, por lo tanto queda pendiente el día de la escritura." (Sic).
- h. Que por lo anterior, la posesión y explotación exclusiva ejercida por el demandante sobre el predio objeto de usucapión, ha sido continua e ininterrumpida, desde el día (01) de Febrero del año dos mil seis (2006), hasta la actualidad. Fecha desde la cual, el señor GINO SAENZ BERDUGO ha venido ejerciendo posesión y dominio público, pacífico, legal e ininterrumpidamente, sin violencia ni clandestinidad, sobre el lote objeto del presente litigio; así como, actos de señor y dueño, como es la siembra, corte, resiembra, abono de distintos cultivos, realización de obras y pago de obreros.
- i. Que el día diecisiete (17) de febrero de dos mil veinte (2020); el demandante GINO SAENZ BERDUGO vio afectada la posesión que tiene y ejerce sobre el lote objeto de este litigio, por parte del señor JOSÉ JULIÁN RAMÓN GUATIBONZA identificado con cedula de ciudadanía N° 13.761.984 de Suaita, quien cercó el lote en comento. **Razón por la cual**, ante la Inspección de Policía del Municipio de Suaita, el día veinte (20) de febrero de dos mil veinte (2020) se formuló querrela por perturbación, alteración o interrupción parcial de la posesión por ocupación ilegal, contra el señor JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA.
- j. Que mediante **Resolución N° 13** del diez (10) de agosto de 2020, el Inspector de Policía del Municipio de Suaita; **resolvió**:

"PRIMERO: DECLARAREL AMPARO DE POSESIÓN sobre el PREDIO PARCELA 8 BUENOS AIRES -HOY LA ESTRELLA" a favor del señor GINO SAENZ BERDUGO, cuya finalidad es mantener el STATU QUO. **SEGUNDO:** IMPÓNGASE al señor JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIVONZA, la medida correctiva de RESTITUCIÓN Y PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES a favor del señor GINO SÁENZ BERDUGO. **TERCERO:** ORDENAR al señor JOSE JULIAN RAMOS GUATIVONZA, cesar todo acto de perturbatorio sobre la posesión que fue objeto de debate. Recordando que esta es una medida de carácter temporal y provisional, ya que deben acudir a la Jurisdicción Ordinaria para dirimir definitivamente el respectivo asunto. **CUARTO:** ADVERTIR al señor JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIVONZA, que el incumplimiento de la orden de

Policía mediante la cual se imponen medidas correctivas configura el tipo penal establecido para el fraude a resolución judicial o administrativa de Policía, de conformidad a lo establecido en el artículo 150 de la Ley 1801 de 2016 y el artículo 454 de la Ley 599 de 2000. (...)” (Sic).

- k. Que el referido acto administrativo fue CONFIRMADO por el señor Alcalde del Municipio de Suaita mediante **Resolución N° 157** del 30 de agosto de 2020.
- l. Que actualmente, el señor JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA figura como titular de derechos reales sujetos a registro, según Certificado Especial N° 127 con radicación N°2020-19439 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro del predio de mayor extensión denominado hoy LA ESTRELLA identificado con M.I. No. 321-51839.

2.- Las PRETENSIONES de la demanda son:

- a. Que se declare que el demandante GINO SÁENZ BERDUGO identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.293.712 de Bogotá, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, PREDIO RURAL que cuenta con una extensión de alrededor de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), e identificado con los siguientes linderos: **Por el Norte**: del punto 84 al punto 79 con coordenadas colinda con la vía veredal con longitud de 61.48 metros. **Por el Sur Oriente**: del punto 79 al punto 134 con coordenadas colinda con el predio de propiedad de GINO SAENZ con longitud de 57.78 metros. **Por el Occidente**: Del punto 134 al punto 84 con coordenadas colinda con la vía veredal con longitud de 79.30 metros. **Predio segregado del predio rural de mayor extensión denominado “LA ESTRELLA” con área de 1 hectárea + 2500 metros cuadrados, según certificado de libertad y tradición folio N° 321-51839 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro y, delimitado con los siguientes linderos: Por el Norte**: del punto 99 al punto 108 con coordenadas colinda con la vía veredal con longitud de 97.76 metros. **Por el Oriente**: Del punto 108 al punto 79 con coordenadas colinda con el predio de propiedad de ALIRIA SAENZ con longitud de 243.55 metros del punto 79 al punto 134 con coordenadas colinda con el predio de propiedad de GINO SAENZ con longitud de 57.78 metros. **Por el Sur**: Del punto 79 al punto 134 con coordenadas colinda con el predio de propiedad de GINO SAENZ con longitud de 57.78 metros. **Por el Occidente**. Del punto 134 al punto 84 con coordenadas colinda con la vía veredal con longitud de 79.30 metros. Del punto 84 al punto 99 con coordenadas colinda con la vía veredal con longitud de 188.90 metros.
- b. Que se declare que el lote restante de la segregación solicitada en la presente acción, cuenta con un área aproximada de 11903,75 metros cuadrados y se identifica con los siguientes linderos: **Por el Norte**: del punto 99 al punto 108 con coordenadas colinda con el predio de propiedad GINO SAENZ con longitud de 97.76 metros. **Por el Oriente**: del punto 108 al punto 79 con coordenadas colinda con el predio de propiedad ALIRIA SAENZ con longitud de 243,55 metros. **Por el Sur**: del punto 79 al punto 84 con coordenadas colinda con la vía veredal con longitud de 61.48 metros. **Por el Occidente**: del punto 84 al punto 99 con coordenadas colinda con la vía veredal con longitud de 118.9 metros.
- c. Que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ordene la inscripción de la sentencia, de la sentencia en el libro de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados del circuito del Socorro Santander, para los fines legales consiguientes.
- d. Que se condene en costas al demandado en el evento que se oponga a las pretensiones de la presente demanda.

II) LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO:

Efectuado el recuento de hechos, pretensiones, contestación de la demanda y el análisis del instituto jurídico de la usucapión, el juzgador de instancia resolvió DECLARAR que el señor GINO SÁENZ BERDUGO, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.293.712 de Bogotá, ha adquirido y por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien objeto de usucapión. **En consecuencia**, se ORDENÓ la apertura de folio de matrícula inmobiliaria que pueda corresponder para el inmueble; como también, se ORDENÓ la inscripción de esta sentencia en el Folio M.I. No. 321-51839 de la oficina de registro de instrumentos públicos del Socorro, se ordenó levantar la medida de inscripción de la demandada y se condenó en costa a la parte demandante.

Lo anterior, por cuanto, en palabras del *a-quo*, concluyó que ha quedado demostrado en el plenario, que el señor GINO SÁENZ BERDUGO ha venido ejerciendo actos de señor y dueño sobre el bien a usucapir, el cual corresponde al pretendido y, se ha demostrado la naturaleza prescriptible de aquel, la posesión exclusiva del bien, en cabeza del demandante, por un período superior a los 10 años a la fecha de presentación de la demanda; sin que se torne necesario sumar la posesión, que él mismo venía ejerciendo con su antecesor, desde el año de 1998 hasta el año 2006.

III) LA APELACION

1.- Debe decir el Despacho que el recurrente dirige sus reparos en contra de la Sentencia emitida día 28 de junio de 2022 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Suaita - Santander, arguyendo principalmente:

➤ REPAROS DE LA SENTENCIA PLANTEADOS EN AUDIENCIA.

- El demandado era quien pagaba los impuestos, no el demandante.
- La posesión desde el año de 1998, señalada por el demandante, fue truncada por la compra según Escritura Pública No. 90 de Compraventa celebrada en el 2013 en la cual adquirió derechos y acciones y, posteriormente legalizados a través de la Escritura Pública 306 suscrita en el año 2018, a través de la cual el demandado adquirió la propiedad.
- En declaración de la señora ALIRIA SAENZ, ella dice que participó en la división de los lotes y que el dueño del bien objeto del litigio es del señor Gino Sáenz, el asunto es que si ella participó en esa división, se le cuestiona, por qué razón permitió que la señora NELLY TIRADO le hubiera vendido al demandado José Julián Ramos Guatibonsa.
- Se desconoce la prevalencia del derecho el sustancial sobre la ley procedimental. -**Art. 228 superior**-.

➤ ESCRITO DE SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION.

- Indica el recurrente, que el LOTE NUMERO UNO (1) LA ESTRELLA identificado con folio de M.I. 321-51839 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro, Santander y, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Suaita; lo adquirió el demandado mediante **Escritura Pública No. 90 del día 05 de julio de 2013**, otorgada ante la Notaría Única del Círculo de Suaita, Santander; quien adquirió

los derechos y acciones que le correspondían a la señora NELLY TIRADO en la Sucesión de ÁLVARO TIRADO.

- Que posteriormente, mediante **Escritura Pública No. 306 del 20 de Diciembre de 2018**, suscrita y protocolizada en la Notaría Única del Círculo de Suaita, Santander; adquirió el derecho de dominio sobre el LOTE NÚMERO 1 -LA ESTRELLA-. No obstante, el demandado José Julián Ramos Guatibonza, ha sido poseedor y titular de derechos reales del mismo bien que adquirió desde 2013 y hasta la fecha.
- Señala el recurrente, que el predio del que es dueño el demandado, es diferente al que pretende el demandante; toda vez que el actor trajo al expediente los Contratos de Promesa de Venta suscritos, el julio 15 de 1998 por el señor FREDY SAENZ BERDUGO y los señores ALVARO TIRADO Y ROSALIA CIFUENTES como titulares de la Parcela 8 Buenos Aires, (lote de forma triangular y una extensión aproximada de $\frac{1}{4}$ de hectárea). Como también, el contrato realizado en febrero 01 de 2006, entre los hermanos Fredy y Gino Sáenz Berdugo. **En consecuencia**, por identidad, el predio objeto de contrato (PARCELA 8 BUENOS AIRES), no concuerda con el predio objeto de la acción (LOTE N° 1 LA ESTRELLA).
- Precisa el recurrente, que el demandado acredita el derecho sobre el predio Lote N° 1 - La Estrella, del cual se afirma que tiene una cabida de una hectárea y 2500 metros; esto es, 12.500 Mts.
- Que el demandante Gino Sáenz no ha cumplido con la carga de la prueba, respecto de la debida identificación e individualización de los bienes perseguidos en pertenencia y, pese a que los contratos que soportan los hechos de la demanda, hacen referencia a la Parcela 8 Buenos Aires, siendo ALVARO TIRADO y ROSALÍA CIFUENTES, los prometientes vendedores; la demanda se dirige en contra de JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA, propietario del predio Lote N° 1 La Estrella.
- Que JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA, no suscribió contrato alguno con FREDY/O GINO SAENZ BERDUGO.
- Que según peritaje, el terreno a usucapir equivale a un 12.79 del globo La estrella con cabida de 1 Hectárea y 2.5000, constituye la extensión que se pretende; la cual fue entregada al actor en el 2021 por orden administrativa de la Inspección de Policía del municipio de Suaita.
- En conclusión que el 12.79% de la extensión del predio la estrella, de propiedad del demandado (que equivale a 12.500) según lo señala el perito del predio reclamado; ese porcentaje arroja un total de 1.598.75; por tanto, no guarda identidad con lo pretendido.
- Que ni en la demanda, ni en la pericia topográfica, se hace relación al predio rural segregado de la finca de mayor extensión, denominada la Parcela N° 8 Buenos Aires, objeto de los contratos relacionados en el acápite fáctico, el cual tiene un área de 10.271000 Hectáreas.
- Que los títulos presentados como soporte de la posesión, no tienen validez, por cuanto ninguno de los contratos, cuenta con fijación de fecha, hora y notaría en la que debieron surtir los trámites de formalización y registro de la promesa.

- Que el Predio objeto del contrato Parcela 8 Buenos Aires, mencionado en los contratos suscritos por el demandante, no es el predio LA ESTRELLA de propiedad del demandado.

Con todo, el recurrente solicita se revoque la sentencia apelada y en su lugar, mantener incólume el derecho de su mandante respecto del predio LOTE N° 1 - LA ESTRELLA.

➤ **PRONUNCIAMIENTO DEL NO RECURRENTE**

- Expresa que en la etapa de alegatos, la parte demandada en ningún momento de sus manifestaciones, solicitó al *A-quo*, denegar las pretensiones de la demanda; como tampoco, en sus manifestaciones solicitó la Revocatoria de la Providencia proferida por el juez de instancia, al momento de pronunciar el Recurso de alzada frente a la Sentencia de Primera Instancia.
- A su turno, frente a la garantía del derecho a la propiedad privada consagrado en el **Artículo 58 Superior**; refiere que el demandado en ningún momento inició proceso ante la jurisdicción ordinaria o por vía administrativa en contra del demandante, por el presunto menoscabo a su derecho; tampoco, dentro del presente proceso, presentó, ni por vía de reconvencción, ni por vía de excepción, acción reivindicatoria en contra del señor GINO SAENZ BERDUGO, por la presunta vulneración al derecho constitucional a la propiedad privada.
- Que los contratos allegados como medios de prueba, se aportaron con la finalidad de demostrar que el demandante inició con la posesión de la porción de terreno que hoy se reclama, no por simple arbitrariedad, sino que por compra de esa porción a quien en su momento era el propietario, entró e ejercer dominio con ánimo de señor y dueño de la misma. Por ende, se promovió la Acción de Pertenencia, que se debate en esta jurisdicción, como lo prevé el **Art. 375 del C.G.P.**, en contra de quien figura como titular del derecho real de dominio sobre el bien inmueble o porción de terreno objeto de usucapión, esto es, el señor JULIÁN RAMOS GUATIBONZA.
- En suma, que el demandado está legitimado en la causa, por cuanto el predio rural denominado LOTE No. 1 - LA ESTRELLA de propiedad de aquél, nace producto de una división o segregación de uno de mayor extensión denominado Buenos Aires; encontrándose la porción de terreno que hoy se pretende en usucapión adherida a dicho inmueble. Por ello, concluye que el demandante reúne la totalidad de requisitos para que por vía de la Declaración de Pertenencia adquiera la porción de terreno pretendida por la prescripción adquisitiva de dominio.
- Con todo, la parte no recurrente solicita desestimar las conclusiones de la parte demandada y, en su lugar, confirmar la Sentencia de Primera Instancia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Suaita y condenar en costas al demandado.

IV) CONSIDERACIONES

Problema Jurídico a Resolver:

Consiste en determinar si el demandante GINO SAENZ BERDUGO, para el momento de presentación de la demanda de Pertenencia, cumplía con los requisitos previstos en la ley para adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el predio rural que cuenta con una extensión de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²). Predio segregado del predio rural de mayor extensión denominado LOTE NUMERO UNO (01) "LA ESTRELLA" con área de 1 hectárea + 2500 metros cuadrados, según certificado de libertad y tradición folio N° 321-51839 de

la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro, ubicado en la vereda Efraín del municipio de Suaita – Santander.

Con el fin de resolver el problema jurídico planteado, se hace necesario por este Despacho, estudiar los siguientes temas a saber:

1. Las exigencias establecidas por la ley para que opere dicha modalidad prescriptiva. Especialmente deberá establecerse, la posesión del demandante y si el predio pretendido guarda identidad con el poseído por el demandante.

Previo a abordar los puntos relacionados anteriormente, es necesario precisar que, los presupuestos procesales necesarios para la validez y constitución de la relación jurídico-procesal, esto es, la competencia del juez, la capacidad procesal y la demanda en forma, se encuentran reunidos a cabalidad en el caso sub-examine, no existiendo reparo alguno que formular de cara a este aspecto concreto. Procede, entonces, una sentencia de mérito.

De otra parte, no se advierte por parte de esta funcionaria, irregularidad alguna que vicie de nulidad, en todo o en parte la actuación y que imponga su decreto oficioso. Ahora, en cuanto a la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, no existe cuestionamiento de ninguna índole, pues la misma se encuentra debidamente acreditada en el proceso.

REQUISITOS LEGALES PARA ADQUIRIR EL DOMINIO POR EL MODO DE LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Sobre los requisitos para adquirir el dominio por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, la H. Corte Suprema de Justicia, en **Sentencia SC19903-2017**, con ponencia del H. Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, dispuso:

“...Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, considerado éste, según las diversas categorías históricas, ora sagrado¹ o ya inviolable² en épocas antiguas; natural en tiempos modernos³; y hoy, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones⁴, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el prescribiente⁵; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida⁶; (iii) identidad de la cosa a usucapir⁷; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia⁸...”

¹ FUSTEL de Coulanges. *La Cité Antique. Étude sur le Culte, le Droit, les Institutions de la Grèce et de Rome*. Editorial Cambridge Library Collection. New York. 2009.

² PETIT. Eugène. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. 9º Edición. Ediciones Jurídicas. Buenos Aires. Pág. 229.

³ GALGANO. Francesco. *Historia del Derecho Mercantil*. Editorial Marcial Pons. Madrid. 2016.

⁴ El artículo 58 de la Constitución Política garantiza la propiedad privada, no obstante, la misma debe ceder por motivos de utilidad pública, interés social o ecológico. Dichas restricciones se suman a las limitaciones decimonónicas del artículo 793 del Código Civil: “(...) 1º por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición; 2º por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra; y 3º por las servidumbres (...)”.

⁵ Según el canon 762 del Código Civil es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

⁶ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁷ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el

El objeto de la apelación, en algunos aspectos sobre la posesión del demandante y la identidad de la cosa a usucapir, en el sentir del recurrente el predio poseído por el demandante es diferente al pretendido, ya que se está confundiendo el predio parcela 8 buenas aires, con el predio lote 1 la estrella.

SOBRE LA POSESIÓN DEL DEMANDANTE

De aquellos elementos traídos a colación, y del escrito de demanda, claro refulge que el aquí demandante, GINO SAENZ BERDUGO ejerce posesión sobre una porción de terreno; segregado del predio rural de mayor extensión denominado LOTE NUMERO UNO (01) "LA ESTRELLA"; pues los hechos de la demanda así lo permiten colegir, y sobre la identidad del predio se expuso:

*"... **HECHOS: PRIMERO:** El día quince (15) de Julio de mil novecientos noventa y ocho (1.998) se celebró un contrato de promesa de compraventa entre los señores ÁLVARO TIRADO CIFUENTES y ROSALÍA CIFUENTES CARVAJAL en calidad de PROMITENTES VENDEDORES y FREDY SÁENZ BERDUGO y GINO SÁENZ BERDUGO en calidad de PROMITENTES COMPRADORES. ..." "...**TERCERO:** El objeto del contrato de promesa de compraventa en comento fue el siguiente: "PRIMERA: Los PROMITENTES VENDEDORES prometen vender AL PROMITENTE COMPRADOR, y éste se obliga a comprar, un lote o predio rural segregado de la finca de mayor extensión denominada Parcela N° 8 Buenos Aires. El lote aquí vendido tiene forma triangular y tiene una extensión aproximada de un cuarto (1/4) de hectárea, no cuenta con ninguna mejora ni servicio público instalado." "...**DECIMO PRIMERO:** El predio de mayor extensión del cual las partes segregaron el lote prometido en venta, era conocido como PARCELA N° 8 Buenos Aires, sin embargo, en la actualidad se denomina como LOTE NUMERO 1 LA ESTRELLA." "**DECIMO SEGUNDO:** El predio de mayor extensión referido en el hecho anterior, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 321-51839 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro, Santander." "...**VIGÉSIMO PRIMERO:** La posesión y explotación exclusiva ejercida por mi poderdante sobre el predio objeto del litigio ha sido continua e ininterrumpida desde el (01) de Febrero del año dos mil seis (2006) hasta la actualidad."*

Sobre el tema en particular, al momento de agotar los interrogatorios de parte, el demandante GINO SAENZ BERDUGO –en audiencia celebrada el día 27 de abril de 2022-, en su interrogatorio, al referirse a la fecha de ocupación del bien objeto de litigio, indicó: *"...Desde el día en que lo compré hace 24 años, me lo entregó el señor TIRADO y la esposa... una de las hijas también estuvo cuando me lo entregaron... ahí siempre hemos tenido caña, ahorita le metí cítricos, eh como es, eh no, aguante y plátano... Nadie, todo el mundo sabía que ese pedazo era mío y ellos cuando lo compraron sabían que era mío,... (Hace un año) Vine a la inspección de policía y se puso la demanda y el inspector me entregó otra vez la posesión a mí... ante todo el mundo, él sabe (José Julián Ramos Guatibonsa), que ese pedazo era mío, las hijas sabían que ese pedazo era mío, todos sabían que ese pedazo era mío. ..."*

Posteriormente, en desarrollo de la práctica testimonial, la testigo MARLEN TIRADO (Heredera - Hija de ÁLVARO TIRADO CIFUENTES) -en audiencia celebrada el 27 de abril de 2022-, expresó situaciones como: *"...yo fui testigo del negocio... no se la fecha exacta pero eso fue hace aproximadamente unos 25 años... pero resulta que nosotros venimos a investigar y resulta que no se podía hacer escritura por ese pedacito de terreno; entonces se le hizo saber a él, que no se le podía hacer escritura a él por ese pedacito y que lo que se le estaba vendiendo no era el terreno, que eran derechos y acciones, porque era una franja de terreno muy*

canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9° del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

⁸ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

pequeña... antón nosotros seguimos así... mi papito murió como a los tres (3) o cuatro (4) años de haber hecho el negocio. Él tomó posesión habiéndosele dicho que no se podía hacer negocio... y sembró cultivos y duró con los cultivos como diez (10) años... y, eso entró en el pedacito que le tocó a mi hermana Nelly...A partir de que se le vendió a Julián si fuimos a tomar posesión pero el señor cubrió todo, antes no.... Porque el día que, como a los ocho (8) días venimos y nos entregaron el inmueble a los dos, los dos señores y ehh y, vinieron y nos entregaron pa cercar; porque se hizo el negocio y cuando yo vine, venimos a cercar con los obreros...”

Luego, vistos los hechos de la demanda y lo informado por el demandante en su interrogatorio de parte, así como, lo expresado por la declarante antes citada, quien fuera testigo del negocio del contrato de promesa de compraventa celebrado en la fecha quince (15) de Julio de mil novecientos noventa y ocho (1.998), entre los señores ÁLVARO TIRADO CIFUENTES y ROSALÍA CIFUENTES CARVAJAL en calidad de PROMITENTES VENDEDORES y FREDY SÁENZ BERDUGO y GINO SÁENZ BERDUGO en calidad de PROMITENTES COMPRADORES; ello, en armonía con la **Resolución N° 13 del diez (10) de agosto de 2020**, proferida por el Inspector de Policía del Municipio de Suaita y confirmada por el señor Alcalde del Municipio de Suaita mediante **Resolución N° 157 del 30 de agosto de 2020**. Encuentra este Despacho, en el presente asunto, que en cabeza del demandante Gino Sáenz Berdugo, *-quien adujo ejercer posesión exclusiva sobre el inmueble objeto de usucapión y, que corresponde a una franja de terreno-*; en efecto sobre él recae la posesión de una porción de terreno que hace parte del predio rural de mayor extensión denominado LOTE NUMERO UNO (01) “LA ESTRELLA” con área de 1 hectárea + 2500 metros cuadrados, según certificado de libertad y tradición folio N° 321-51839 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro, ubicado en la vereda Efraín del municipio de Suaita - Santander.

No es cierta la afirmación del recurrente que la suscripción de las Escrituras públicas 90 de 2013 y 306 de 2018, enerven la posesión del demandante. Estos instrumentos constituyen el título a través del cual, el señor demandado adquiere la propiedad del predio, sobre el que el demandante, en una fracción ejerce su posesión.

De otra parte, expresa el recurrente que el señor Gino Sáenz Berdugo no ha pagado impuestos del terreno a usucapir. *Sobre este punto*, es preciso indicar que, si bien es cierto ello es así; no menos cierto esa omisión no enerva la posesión que demostró. Sumado a lo anterior, debe tenerse en cuenta, que el demandado José Julián Ramos Guatibonza, tampoco negó la posesión que el demandante Gino Sáenz Berdugo, ejerce sobre la porción de terreno que pretende por prescripción. Se itera que, la tenencia y los actos de señor y dueño que el señor GINO SÁENZ BERDUGO ha venido ejerciendo sobre la porción de terreno objeto de usucapión; lo han sido por un periodo superior a los 10 años a la fecha de presentación de la demanda; inclusive, si solo se tiene en cuenta la posesión, que él mismo venía ejerciendo con su hermano FREDY SAENZ BERDUGO, desde el año de 1998 hasta el año 2006; sobre el bien pretendido en pertenencia, del cual además, se precisa que, es de naturaleza prescriptible. *En suma, quedó demostrado, que la posesión de GINO SÁENZ BERDUGO ha sido ejercida en las connotaciones de pública, pacífica e ininterrumpida por el término superior a diez años, contados con antelación a la fecha de presentación de la demanda y el hecho de no pagar impuestos, no es razón suficiente para desvirtuar la posesión demostrada.*

EN RELACIÓN CON LA IDENTIDAD DEL PREDIO

Ahora, se cuestiona que el predio del que es dueño el demandado, es diferente al que pretende el demandante; señala el recurrente que el predio objeto del aludido contrato

denominado “PARCELA 8 BUENOS AIRES”, no concuerda con el predio objeto de la acción, “LOTE N° 1 LA ESTRELLA”.

En tal sentir, sobre dicho reparo, es preciso indicar que, se verifica del acervo documental aportado al proceso, que mediante Escritura Pública No. 273 de fecha 21 de noviembre de 2018, corrida en la Notaría Única de Suaita; las herederas de los señores ALVARO TIRADO Y ROSALIA CIFUENTES, *realizaron la Subdivisión y Liquidación de la comunidad, del predio de mayor extensión que se identificaba con el número de Matrícula Inmobiliaria 321-50752*; instrumento público que fue aclarado en la Escritura Pública No. 295 fechada 12 de diciembre de 2018, de la Notaría Única de Suaita. **Por tal motivo**, esa división material, dio origen a la porción de terreno o predio rural objeto de la presente acción, denominado “LOTE N° 1 LA ESTRELLA”; el cual fue adjudicado a la señora NELLY TIRADO CIFUENTES identificada con cédula de ciudadanía No. 37.535.165; quien posteriormente, enajenó su derecho de dominio sobre dicho predio, al señor demandado JOSE JULIAN RAMOS GUATIBONZA, según *Escritura Pública No. 306 otorgada el 20 de diciembre de 2018, de la Notaría Única de Suaita, conforme consta en la Anotación No. 4 Fecha: 27-12-2018 del Certificado de Libertad y tradición del precitado inmueble identificado con Folio de M.I. 321-51839*.⁹

En consecuencia de ello, se verifica que si bien, el Contrato de Promesa de Venta de fecha 15 de julio de 1.998, suscrito entre el señor FREDY SAENZ BERDUGO y los señores ALVARO TIRADO Y ROSALIA CIFUENTES, se circunscribe a la compraventa de un lote o predio rural con una extensión aproximada de un cuarto (1/4) de hectárea y, que sería segregado de la finca de mayor extensión denominada PARCELA N° 8 BUENOS AIRES; *lo cierto es que*, como se decantó en precedencia, una vez las herederas de los señores ALVARO TIRADO Y ROSALIA CIFUENTES, realizaron la Subdivisión y Liquidación de la Comunidad, ello dio origen al predio rural denominado “LOTE N° 1 LA ESTRELLA”, con un Área de 1HAS 2500 M2, predio al cual se le asignó o se abrió el FOLIO DE M.I. No. 321-51839 de la ORIP - SOCORRO. Quedando demostrado que la porción de terreno a usucapir con una extensión de 2.500 m², este hace parte del globo de mayor extensión, ahora llamado “LOTE N° 1 LA ESTRELLA”; por tanto, no le asiste razón al recurrente en este punto de inconformidad.

Ahora frente a la inconformidad del recurrente, según el cual, *la porción de terreno que se indica en el Informe Pericial rendido o elaborado por el Auxiliar de la Justicia - Topógrafo CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CHACÓN*¹⁰; corresponde a un área del 12.79% de la cabida del predio de mayor extensión “LOTE N° 1 LA ESTRELLA”, de propiedad del demandado y, por tanto, ese porcentaje del predio pretendido en pertenencia, arroja un total de 1.598.75. **En tal sentir**, se precisa, que acorde con lo plasmado en el citado informe pericial, el mismo fue objeto de contradicción en diligencia de inspección judicial realizada el día 28/06/2022¹¹; audiencia en la cual, se dio plena identidad, tanto al predio de mayor extensión, como también, se individualizó la porción de terreno de menor extensión, objeto de litis. **Así:**

En desarrollo de la inspección judicial, *-en audiencia celebrada el 27 de abril de 2022-*, el perito - Topógrafo CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CHACÓN; al ser interrogado por el **a-quo**, sobre el objeto del dictamen pericial, **expresó**: “Darle plena identidad al predio objeto de litis; inmueble que pertenece a un predio de mayor extensión, con ubicación cabida y linderos”. Ello con el fin de aclarar y precisar que una vez individualizada la franja de terreno a usucapir, por su ubicación, cabida y linderos; *se pudo ratificar que en efecto, la porción de terreno pretendida en pertenencia, tiene una cabida de 1658 mt²*; y, que esta pertenece al predio de mayor extensión denominado “LOTE N° 1 LA ESTRELLA” identificado con folio de M.I. No. 321-51839 de la ORIP del Socorro (S). **De igual**

⁹ PDF No. 018AnexoFolioMatriculaPredioMayorExtension -**alojado en**- 0001 CUADERNO J01 PROM MPAL SUAITA – C01.

¹⁰ PDF No. 10InformePericial -**alojado en**- 0001 CUADERNO J01 PROM MPAL SUAITA – C02Audiencia372y373Fallo

¹¹ PDF No. 14ContinuacionInspeccionJudicial -**alojado en**- 0001 CUADERNO J01 PROM MPAL SUAITA – C02Audiencia372y373Fallo

forma, puntualizó que tanto el predio de mayor extensión, como el inmueble de menor extensión objeto de usucapión, fueron alinderados mediante el Sistema Métrico Decimal, por lo cual, se pudo determinar que pese a que el área en títulos, esto es, Folio de Matrícula Inmobiliaria y Carta Catastral, aquel predio refiere tener de 1HA + 2500 mt²; *el área obtenida en la experticia planimétrica realizada a través del Sistema de Posicionamiento Global (GPS), arrojó una cabida semejante, para el predio de mayor extensión, correspondiente a un área total de 1 HA + 2694 mt² y, para el predio de menor extensión, un área total de 1658 mt².* **Adicionalmente**, puntualizó que el predio objeto de litis se encuentra plenamente delimitado por cuanto está cercado en alambre de púas y tiene cultivos de yuca y plátano; así como, dos de sus costados, limitan con dos vías vehiculares.

Po lo anterior, de manera concluyente el perito confirmó que el inmueble pretendido en pertenencia, si hace parte del predio de mayor extensión denominado “LOTE N° 1 LA ESTRELLA” identificado con folio de M.I. No. 321-51839 de la ORIP del Socorro (S)

Además en la diligencia de inspección Judicial realizada el día 28 de Junio de 2022 por el Juzgado de Primera instancia (pdf 14) se escuchó al Perito designado para la individualización e identificación del predio objeto de la Litis, y en la diligencia luego de ser indagado por el Juez sobre la identificación del predio objeto de la Litis como parte del predio lote 1 . predio la estrella identificado con el folio de matrícula 321-51839, explicó la metodología aplicada para llegar a la conclusión y dijo:

“identificamos los linderos de los de los títulos de libertad y tradición, planos, los comparamos con cartas catastrales, nos desplazamos hasta el terreno y tomamos coordenadas, según cada uno de los vértices del inmueble objeto de la Litis y del predio de mayor extensión, también el contexto del inmueble, es decir analizamos los otros inmuebles y al sobreponer esa información sobre el sistema de coordenadas llegamos a la conclusión que es semejante lo encontrado en el terreno con los documentos aportados en la demanda”

De manera que se concluye que existe certeza que el predio pretendido guarda identidad con lo poseído, además que hace parte del predio de mayor extensión, denominado lote 1 la estrella de propiedad del demandado.

Finalmente en la diligencia de inspección judicial con intervención de perito, el apelante tuvo la oportunidad de controvertir el dictamen, como también de solicitar aclaración o complementación al mismo y cuando se le concedió la palabra al apoderado, no realizó manifestación en este sentido.

En conclusión, pertinente resulta señalar que en la presente Litis concurren los presupuestos legales para la prosperidad de la declaración de pertenencia de la porción de terreno a prescribir. **En primer lugar**, por cuanto ha quedado demostrado, con base en el CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL¹², del Certificado de Libertad y tradición del inmueble identificado con **Folio de M.I. 321-51839**¹³ y, en los diferentes negocios jurídicos traídos al plenario; está claramente verificado que el presente asunto versa sobre un bien inmueble de naturaleza prescriptible, susceptible de adquirir por prescripción. **En segundo Lugar**, conforme quedó decantado en renglones precedentes, se pudo identificar y determinar plenamente, el predio a usucapir, así como también, líneas arriba se estableció con suficiente claridad y precisión, que la porción de terreno que se pretende por prescripción, corresponde a la misma descrita en el escrito de demanda. **Por último y en tercer lugar**, quedó demostrado en el plenario, que el señor GINO SÁENZ BERDUGO ha venido ejerciendo actos de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por el

¹² PDF No. 027AnexoCertificadoCatastral202100035 -alojado en- 0001 CUADERNO J01 PROM MPAL SUAITA – C01.

¹³ PDF No. 018AnexoFolioMatriculaPredioMayorExtension -alojado en- 0001 CUADERNO J01 PROM MPAL SUAITA – C01.

término superior a diez (10) años a la fecha de presentación de la demanda; inclusive, sin que se tenga en cuenta la posesión, que aquél venía ejerciendo con su hermano FREDY SAENZ BERDUGO, desde el año de 1998 hasta el año 2006.

En colofón, claro refulge para este Despacho que, conforme lo determinó el *a-quo*, el demandante GINO SÁENZ BERDUGO, acreditó plenamente que reúne o cumple con los requisitos de ley, para adquirir por el modo de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio la franja o porción de terreno rural que cuenta con una extensión de 1.658 metros cuadrados (1.658 m²); la cual se segrega del predio rural de mayor extensión denominado LOTE NUMERO UNO (01) "LA ESTRELLA", que tiene un área de 1 Hectárea + 2.694 Metros Cuadrados, según Certificado de Libertad y Tradición **Folio M.I. N° 321-51839** de la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro y, ubicado en la vereda Efraín del municipio de Suaita - Santander. Razón por la cual, la Sentencia emitida el 28 de junio de 2022 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Suaita - Santander, objeto de impugnación, deberá ser confirmada en su integridad.

Finalmente, por mandato contenido en el **Artículo 365 - numeral 3° del Código General del Proceso**; se condenará en costas a la parte demandada JOSE JULIAN RAMOS GUATIBONZA *-recurrente-*. En consecuencia, se ordenará incluir como Agencias en Derecho de esta instancia, la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000); acorde con lo previsto en el **Artículo 5° - ACUERDO No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura**.

V) DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, El juzgado Primero Civil del Circuito de Socorro - Santander, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR INTEGRAMENTE la Sentencia de 28 de junio de 2022, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Suaita - Santander, en este proceso Verbal de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Domino, propuesto por GINO SÁENZ BERDUGO en contra de JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA y Demás Personas Indeterminadas; conforme a lo argumentado.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandada JOSÉ JULIÁN RAMOS GUATIBONZA *-recurrente-*. Inclúyase como Agencias en Derecho de esta instancia la suma UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000).

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen, en su oportunidad legal.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Ibeth Maritza Porras Monroy
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Socorro - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9daa80ece7b63f6f1bce0ea834b8928dc3643962fcadcc2aa0612e2aff810955**

Documento generado en 26/10/2022 10:49:15 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>