

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar

Bogotá D.C., tres de agosto de dos mil veinte

Referencia. 25843-31-03-001-2015-00107-01

(Discutido y aprobado en sesión virtual de 23 de julio de 2020)

Con arreglo en el procedimiento dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación de la parte demandante contra la sentencia de 18 de noviembre de 2019, dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté, en el proceso declarativo de Eduardo Santos Pachón Malaver, José Joaquín, Carmen Sacramento, Ana Natividad, Paulino, Luis Teodolfo, Rosa María, y Graciela Pachón Castiblanco *contra* personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1.- Invocando la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio pidieron los actores declarar que son propietarios legítimos, no solo de 70 fanegadas, sino de las 189h.+3.122 m² que componen el predio denominado “El Mirador”, ubicado en jurisdicción del municipio de Carmen de Carupa, identificado con el folio 172-34041 de la ORIP de Ubaté -se describieron sus linderos-. Como consecuencia, ordenar la inscripción de la sentencia en la matrícula inmobiliaria respectiva.

Al efecto expuso la demanda los hechos que se compendian así:

- Los actores adquirieron el predio, en su calidad de herederos legítimos, por medio de la EP. 4431 de 2 de octubre de 1995, con la cual se liquidó la sucesión de Joaquín Pachón Castiblanco y Natividad Castiblanco Malaver.

- Desde que el difunto Joaquín Pachón adquirió el inmueble en el año 1949 y desde que se defirió la herencia a sus herederos legítimos, tanto aquél como estos han tenido la posesión material del inmueble, actuando con ánimo de señores y dueños en forma quita, pacífica e ininterrumpida, a lo largo de 65 años.

- Pese a que en la actualidad (dada su importancia ambiental) no se desarrolla explotación agrícola o ganadera permanente en el fundo (la que sí cumplieron por varias décadas los antecesores) los demandantes protegen y conservan el sistema ambiental, no encontrándose el bien fuera del comercio.

- Por razón de dicha limitación en la explotación los comuneros buscan ofrecer en venta el predio a la Gobernación de Cundinamarca o a la Corporación Autónoma Regional (CAR), lo que beneficiaría al Estado en su interés de proteger estos recursos naturales y a los actores, quienes con el producto de la venta podrán desarrollar en otra parte su actividad agrícola y ganadera, sin que su mínimo vital siga siendo perjudicado.

- Fue así que se vieron forzados a actualizar el área y los linderos del predio, a lo que procedieron con la EP. 725 de 10 de mayo del 2012, teniendo en cuenta la Directiva Administrativa Conjunta N°01 de 20 de mayo de 2010, emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Dicha actuación dio como resultado un área total de 189h.+3.122 m² y no solamente las 70 fanegadas que aparecen inscritas en la ORIP de Ubaté.

- Con radicado 2012-2066 los actores presentaron dicho instrumento a la ORIP de Ubaté, en procura de obtener el certificado de libertad y tradición que reflejara el área verdadera fundo y proceder a ofrecerlo a alguna de las referidas entidades; sin embargo, se produjo nota devolutiva con negativa del registro de 22 de junio del 2012, en la cual se adujo que el predio *"El Mirador"*, solo tiene un título inscrito por 70 fanegadas.

- Mediante escrito de 4 de julio del 2012 los interesados promovieron recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de tal nota devolutiva, los que fueron resueltos por la oficina mediante Resolución Administrativa 083-2012 de 27 de agosto de 2012, planteando dentro de sus conclusiones, especialmente, lo siguiente: *"...la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Ubaté, aclara que solo se manifiesta dentro de sus funciones, respecto al derecho real de dominio (derecho propietario) que se tiene sobre el predio EL MIRADOR... pero no entra a controvertir la nueva cabida y los nuevos linderos que se señalan en la resolución y certificados expedidos por la oficina operativa de catastro Ubaté, protocolizados en la escritura n°725 del 10 de mayo del 2012..., diferentes a los reseñados en los títulos inscritos, siendo posible e hipotético que sobre el área aumentada las personas que concurren a otorgar el documento a registrar, ejerzan una posesión a lo cual deben concurrir a la justicia ordinaria a hacer valer los derechos propietarios"*.

- Por medio de la Resolución 1841 de 27 de febrero del 2012 la Superintendencia de Notariado y Registro, al resolver el recurso de apelación subsidiario, confirmó la nota devolutiva de 22 de junio de 2012.

- Los demandantes han decidido entonces acudir la justicia ordinaria para hacer valer la totalidad de sus derechos propietarios sobre el inmueble implicado, iniciando y llevando hasta su terminación proceso agrario de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de indeterminados que se crean con derecho sobre el predio *"El Mirador"*, para que se haga valer ante la ORIP de Ubaté sus derechos

propietarios sobre el área de 189h.+3.122 m² y no solamente sobre 70 fanegadas. En otras palabras, con el proceso se busca purgar el área real del inmueble.

- Los hermanos Pachón Castiblanco son dueños de 189h.+3.122 m², y no solamente de 70 fanegadas como aparece inscrito en el folio, además, han venido poseyendo en forma quieta, pacífica e ininterrumpida el bien, en toda su dimensión material.

- Las 70 fanegadas inscritas o mencionadas son consecuencia de un error aritmético involuntario producto de la época, puesto que no se contaba con la tecnología actual para proporcionar una medida aritmética exacta del área del terreno; se destacó que antiguamente la tierra era mediada a la vista y por señas dando como resultado una medida aproximada mas no exacta. Así, desde el punto de vista material aritmético y actual, *"El Mirador"* siempre ha estado compuesto por 189h.+3.122 m² y no por las 70 fanegadas que de modo formal o literal están inscritas en la oficina de registro.

- *"El Mirador"* se encuentra actualmente alinderado y demarcado de manera general, acorde con la su realidad material.

- El finado Joaquín Pachón y sus herederos han habitado el inmueble como señores y dueños en toda su dimensión material desde 1949, en forma pacífica, continua e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno. Los actos de posesión se han contraído a la conservación ambiental y el pago del impuesto predial desde 1949 y hasta 2013, considerados como uno solo con una cabida aproximada de 189 hectáreas, para lo cual se anexan los correspondientes recibos de pago y el paz y salvo entregado por la secretaría de hacienda del municipio de Carmen de Carupa.

- La identificación física del inmueble, sus linderos y cabida se apoyan también en el plano topográfico y ficha predial expedido por el IGAC y el certificado de área 0017-164 (Resolución 25-154-0031-1012), expedidos

por el IGAC seccional Ubaté. En el folio de matrícula inmobiliaria no reposan gravámenes o medidas cautelares vigentes.

2.- El auto de admisión se dictó el 17 de julio de 2015, notificado por conducto de curador *ad-litem* a los demandados indeterminados, quien se atuvo a lo probado.

3.- *La sentencia.* Desestimó las pretensiones y canceló la medida cautelar decretada. Con ese fin verificó el *a-quo* la concurrencia de los presupuestos procesales, memoró el fundamento legal de la prescripción adquisitiva extraordinaria y sus elementos de procedencia, hallando inicialmente que el dominio del fundo implicado era susceptible de adquirir por ese modo.

Pasó enseguida a examinar lo relativo a la identificación del terreno -asunto que interesa para el recurso-, advirtiéndole de entrada que *"el predio que físicamente afirman poseer los pretensores no armoniza con la descripción contenida en los documentos..., siendo claro que el área que estas personas dicen haber actualizado no encuentra aval suficiente ni siquiera en la actuación catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi"*. Para soportar dicha inferencia indicó el juez que según el folio de matrícula inmobiliaria los linderos del bien estaban contenidos en la escritura 154 de 11 de marzo de 1949 -los que reprodujo-, añadiendo que éstos coincidían con los relacionados en la escritura 200 de 3 de abril de 1940, título que obraba como primer antecedente y según el cual *"El Mirador"* era el producto de una segregación de un bien de mayor extensión.

Sostuvo el fallo que durante la inspección y en el proceso de identificación no se logró la localización de los terrenos de *"comuneros de cardonal"*, que respecto del

señalamiento de linderos y colindantes no se obtuvo *“la claridad requerida resaltando la ausencia de señales o signos ostensibles que indicaran con suficiente precisión las fronteras del inmueble”*, relevándose las puntuales inconsistencias en los límites; y que *“las fronteras respectivas no pudieron verificarse mediante señales o signos..., que de manera infalible permitieran al despacho establecer las líneas de colindancia que a su vez facilitarían la determinación de la extensión del fundo”*, situación que resultaba relevante para el asunto dado que la intención de los actores era actualizar el área del bien, *“pasando de 44.8 hectáreas a 189 hectáreas más 3.122 metros cuadrados”*, lo exigía incuestionable precisión en las líneas de frontera.

De otra parte, manifestó el sentenciador que aunque el dictamen pericial aseguró que el área de la heredad es $188h.+2.778\text{ m}^2$, *“las líneas de frontera tenidas en cuenta para los ejercicios técnicos de medición, tuvieron como único indicativo la versión misma de quienes conforman el extremo demandante”*, no apreciándose bases certeras en el proceso de identificación. Y en cuanto a la información reportada por el IGAC puso de presente el juzgador *“la ausencia de sustento en la definición del área de la heredad El Mirador, situación que se torna aún más relevante al tratarse de una presunta correlación de la extensión de dicho fundo”*.

En ese sentido precisó que si bien tal instituto indicó que el área actual del bien era $189h.+3.122\text{ m}^2$, producto de la modificación dispuesta con la resolución de conservación catastral número 25-154-0031-2012 de 4 de mayo de 2012, no se hizo alusión al área de 70 fanegadas que se describe en los documentos de registro, en tanto que la única consideración versó sobre un área de 3.122 m^2 , en función del dato original de 189h., de modo que no existía apoyo o sustento catastral que señale que

la aclaración asumió un área inicial de 70 fanegadas, para pasar a una de una de 189h.

Añadió que el informe del IGAC desconocía asimismo la configuración de un terreno de mayor extensión del que se hubiera segregado la heredad perseguida en el proceso, lo que se contradecía con lo consignado en la escritura 200 de 3 de abril de 1940, segregación de la que también daba cuenta la ORIP de Ubaté, según se apreciaba en la Resolución Administrativa 083 de 27 de agosto de 2012. Además, reparó el *a-quo* en que las fichas prediales reportadas por el IGAC registraban dos matrículas inmobiliarias distintas (una en el sistema antiguo y otra en el sistema nuevo), referidas por obviedad a predios diferentes, lo que impedía acoger la información de tal entidad sin cuestionamientos.

Concluyó el fallador, en lo medular, que la pertenencia debía denegarse *“...al no confluir la exigencia relacionada con la identidad plena del predio presuntamente poseído con aquél que describen los documentos legales correspondientes”,* porque *“los disuasivos acopiados no señalan con la certeza requerida que el terreno señalado físicamente por los actores como objeto de su intención usucapiante configure el reflejo de la descripción contenida en la escritura pública 154 del 11 de marzo de 1949, documento al que remite para efecto de la alinderación, el folio de matrícula 172-34041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté”.*

4.- *La apelación de los actores.* Sostuvieron que el informe técnico del perito delimitó, describió y alinderó plenamente el bien, explicando técnicamente su coincidencia con el señalado en la demanda, con independencia de lo consignado en las dos escrituras antiguas, en particular, lo relativo a la existencia de dos fundos diferentes, que en realidad son solo uno

para ellos, estimando además que el predio nunca fue objeto de división material ni desenglobe, pues de ser así existirían dos folios de matrícula y cédulas catastrales diferentes.

Alegaron que como la acción incoada es la de prescripción adquisitiva extraordinaria no era necesario referir título alguno, menos unos arcaicos que no se corresponden con lo que existe en la actualidad, por lo que no resultaba legítimo que juez y curador se enfocaran en buscar predios que no existen y que no aparecen en el terreno, amén de que exigieran coincidencia exacta de linderos, marcas y señales a partir de escrituras de hace 70 y 79 años, bastando el resultado del dictamen pericial que halló la plena coincidencia, obteniendo un área de 188h.+2.778m², la cual armoniza con el área y el croquis de la ficha predial catastral que existe para el inmueble y a la que le corresponde la única matrícula inmobiliaria que lo identifica ante registro.

Manifestaron los demandantes que en ningún momento pretendieron que el despacho fuera al terreno a determinar si el predio poseído coincidía estrictamente con algunos de los fundos que describieron las antiguas escrituras hace 70 y 79 años, ni tampoco a buscar dos bienes diferentes que no cuentan con evidencia física, debiéndose concluir por lógica que el único predio que existe es el ocupado por ellos, cuya identidad confirmó la experticia practicada.

Acerca de la ausencia o no coincidencia de las señas y signos que aparecían en los títulos antiguos, arguyeron que no podía desconocerse que a lo largo de 79 años las piedras y rocas

de la cordillera, sus marcas y signos, podían moverse, desgastarse o desaparecer por el transcurso del tiempo y por el ministerio de la ley natural, obrando en todo caso 5 puntos de coincidencia que llevan a confirmar que se trata de una misma heredad, de modo que las escrituras antiguas solo han confundido a la oficina de registro, lo que desembocó en la negativa de actualización de áreas y linderos.

Anotaron los inconformes que el perito no pudo tener mejores explicaciones e indicaciones que las de los propios poseedores, quienes son las únicas personas en kilómetros a la redonda, con presencia permanente en el lugar y capacidad logística para recorrerlo, a través del alquiler de caballos de trocha, siendo que sus familiares ostentan el conocimiento ancestral suficiente para acceder al predio y transitar la zona, especial situación que apercibió el juez en la inspección. Además, aunque el juzgador no hubiera querido reconocer el terreno, sí lo hizo el perito, en virtud de un plano que elaborado con conocimientos técnicos y profesionales coincide, en su descripción física y forma lineal o perimetral, con la representación que a mano alzada elaboró el juez, con el plano levantado por el IGAC, y con el plano de la ficha predial catastral -aportados con la demanda-, por lo que si bien el juez desconfió por la participación de los poseedores en la construcción de la experticia, no había forma de desvirtuar la coincidencia en las representaciones gráficas.

Destacaron los recurrentes que el IGAC como máxima autoridad administrativa del país en materia catastral irradió la claridad que el caso requería -luego del proceso de actualización- para confirmar que el predio poseído era uno solo, información

que no aceptó el despacho, como tampoco la que arrojó la experticia, en tanto que el instituto tampoco hizo referencia al bien de mayor extensión del que supuestamente se segregó El Mirador dado que para ellos tampoco existe y ni siquiera contaría con una ficha predial catastral. Por lo demás, se ocupó la apelación de explicar las razones de la presunta falta de coincidencia puntual con algunas fronteras -las que comparten con los predios La Soledad de Ema Gladys Ríos e Irlanda de la difunta Graciela Pachón Castiblanco-, reclamando finalmente la revocatoria del fallo apelado para que en su lugar se acceda a la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria.

CONSIDERACIONES

Como es sabido, la acción de pertenencia tiene por fin alcanzar el reconocimiento del derecho dominio de bienes muebles o inmuebles, por haber operado el modo de la prescripción adquisitiva, que en línea de principio supone el ejercicio idóneo de una posesión material durante el tiempo señalado por el legislador, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, requiriéndose en adición que la cosa perseguida esté en el comercio, sea singular, identificable y que tenga identidad con la que el peticionario describe en su demanda.

Justamente, en la falta de identidad del predio implicado quedó truncado el éxito de la demanda *sub-exámine*, pues a criterio del juez *a-quo* era disímil la información del predio señoreado por los actores con aquella consignada en los documentos oficiales, principalmente en cuanto a área y límites, enjuiciamiento que con sus demás aristas se examinó por virtud

del recurso de apelación impulsado, cuya resolución impuso en sentir de esta sala de decisión la proposición de unas acotaciones preliminares, base necesaria para decidir la suerte de la lid y que se expresan en el siguiente literal.

a) Para empezar, está claro que son los actores los titulares del derecho de dominio sobre el inmueble vinculado al presente reclamo judicial, como de ello da cuenta el folio 172-34041 de la ORIP de Ubaté, es decir, son los Pachón Castiblanco y Pachón Malaver los propietarios del lote rural denominado “*El Mirador*”, tras la adjudicación que en su favor se les hizo dentro de la mortuoria de sus parientes Joaquín Pachón Castiblanco y Natividad Castiblanco Malaver (EP. 4431 de 1995).

Es igualmente diáfano que la pretensión de los promotores del juicio se orientó a formalizar el área de la heredad sobre la que tienen dominio, señalando que son dueños, amén de poseedores, no solo de las 70 fanegadas que se relacionan en los títulos de adquisición sino de un área de 189h.+3.122 m²; así lo hicieron saber al formular los hechos 7° y 8° de la demanda, informando allí mismo que su decisión de comparecer a la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil devino como consecuencia del frustrado proceso de actualización de áreas y linderos que surtieron con sustento en la Directiva Administrativa Conjunta núm. 01 de 20 de mayo de 2010, emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, actuación en la que se determinó que la extensión del bien era en efecto de 189h.+3.122 m².

Otro de los puntos de partida tiene que ver con la falta de coincidencia de linderos y áreas entre el bien descrito en los títulos de adquisición, con aquél sobre el cual se adelantó el proceso de actualización ante el IGAC, hecho incuestionable que anticipadamente era conocido, desde el umbral mismo del proceso, pues fue esa circunstancia la que impidió el registro del instrumento público 725 de 2012 en el folio del bien, documento que recogía el proceso de actualización efectuado con base en la mentada Directiva Administrativa Conjunta, la cual finalmente no tuvo aplicación de cara a la situación de los interesados, todo por decisión de la ORIP de Ubaté, como lo explicó en su nota devolutiva y lo amplió en la Resolución Administrativa 083-2012 de 27 de agosto de 2012, prohijada en sede de apelación por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Finalmente, dentro del escenario preliminar planteado debe apreciarse un supuesto fáctico de capital importancia, y es que el trámite de actualización de áreas y linderos adelantado por los demandantes tiene como fundamento medular la Resolución 25-154-0031-1012 de 4 de mayo de 2012 (fls. 66 y 67 cd.1), expedida por el IGAC seccional Ubaté, donde se indica que José Joaquín Pachón Castiblanco, en su condición de copropietario del predio El Mirador, solicitó la actualización de área del inmueble, con soporte en la escritura 4431 de 2 de octubre de 1995, según plano de levantamiento aportado, y agrega que *“en inspección ocular se verificó la veracidad del plano aportado [y] que esta rectificación no afecta ninguno de los predios colindantes”*, ordenando así la inscripción de los cambios en el catastro a 189 has. con 3.122 m².

b) Pues bien, sin perder de vista las glosas preliminares que quedaron descritas, este tribunal se propuso plantear, en un segundo nivel, un conjunto de inferencias y proposiciones que igualmente consideró ineludibles para juzgar lo relativo a la presencia o no del elemento de identidad, las que se plantean enseguida.

Primero, hay lugar a destacar que el proceso de actualización de áreas y linderos de la heredad implicada estuvo soportado, como ya se vio, en un documento oficial (Resolución 25-154-0031-1012), proferido por el IGAC a través de una de sus seccionales, siendo que por mandato legal a cargo de esa entidad está el sistema de información catastral, teniendo competencia ella para, entre otras cosas, formar, actualizar y conservar esa clase de datos, pudiendo como organismo técnico expedir certificaciones y actos administrativos como el que viene de reseñarse.

En ese sentido, estima esta corporación que la Resolución 25-154-0031-1012 de 4 de mayo de 2012 y con la cual se dio apertura al trámite de actualización de áreas y linderos constituye un documento por excelencia idóneo para el efecto, sin que en el ámbito de un proceso de esta naturaleza -pertenencia- sea dable atacar sus conclusiones, pues se trata de una actuación administrativa cuyo control legal debe hacerse empleando otros mecanismos judiciales y ante jueces de diferente especialidad, de donde resultan sin más improcedentes los cuestionamientos puntuales que enfiló el *a-quo* frente a dicha resolución, los que entonces no podían servir para fundar la idea de falta de identidad.

Muy en armonía con lo anterior es preciso recordar que la mentada Resolución 25-154-0031-1012 no solo estableció que el área actualizada del fundo El Mirador era de 189 hectáreas con 3.122 m², sino que de paso aclaró que la rectificación dispuesta en ese sentido no afectaba a ninguno de los predios colindantes, dictamen técnico del que se dejó constancia tras haberse agotado en el terreno una *“inspección ocular”* y constatar la veracidad del plano que se aportó en el proceso de rectificación de áreas, circunstancias que relucen con manifiesta importancia.

A propósito del área y linderos actualizados se ve que ellos quedaron igualmente respaldados en el certificado 00170164 que expidió el IGAC el 7 de mayo de 2012 (fls. 63 y 65 cd.1); también en el levantamiento topográfico que se elaboró el 25 de enero de 2012 (base para el proceso de actualización - fl. 72 cd.1), y en la certificación que expidió la secretaría de Hacienda y Desarrollo Económico del Municipio de Carmen de Carupa, la cual corrobora el avalúo y la superficie del bien El Mirador, con 189h.+3.122m², información con la cual se ha efectuado el cobro del impuesto predial.

En segundo lugar, se tiene que luego de devuelto el instrumento público que recogía el conocido trámite de actualización de áreas y linderos, fue la propia ORIP de Ubaté la que sugirió la proposición de una acción ordinaria como la de ahora, en aras de que los propietarios de las 70 fanegadas registradas en los títulos alcanzaran el derecho de dominio sobre el área excedente, siempre que de paso estuvieran ejerciendo la posesión sobre la extensión objeto de actualización. En sus

términos dijo dicha oficina que *“... solo se manifiesta dentro de sus funciones, respecto al derecho real de dominio (derecho propietario) que se tiene sobre el predio EL MIRADOR... pero no entra a controvertir la nueva cabida y los nuevos linderos que se señalan en la resolución y certificados expedidos por la oficina operativa de catastro Ubaté, protocolizados en la escritura No. 725 del 10 de mayo del 2012..., diferentes a los reseñados en los títulos inscritos, siendo posible e hipotético que sobre el área aumentada las personas que concurren a otorgar el documento a registrar, ejercen una posesión a lo cual deben concurrir a la justicia ordinaria a hacer valer los derechos propietarios”* (se destacó).

Y es que si se miran bien las cosas, no pudiendo los actores adecuar su aspiración de actualización de áreas y linderos a alguno de los supuestos contemplados en la Directiva Administrativa Conjunta de la Superintendencia de Notariado y Registro y el IGAC, el instituto sustancial de la pertenencia se ve como una herramienta factible para llevar a buen puerto aquél propósito, desde luego demostrando los demás elementos estructuradores de esa acción, máxime en casos como éste donde queda *a priori* descartada la presencia de conflictos de otra estirpe, toda vez que ya se ha dicho que en el proceso de actualización no han sido comprometidos bienes colindantes.

Finalmente no se puede perder de vista, para culminar el pregonado análisis de segundo nivel hilvanado en este literal, que la modalidad de usucapión que se activó en este juicio fue la extraordinaria, la que no exige la aportación de títulos de dominio ni menos la auscultación detallada dentro de los mismos de aspectos tales como lo referente a límites; debiéndose tener en cuenta que si a ello se procediera, porque las características particulares del pleito así lo demandan, sería menester apreciar

cual es el tipo de información que se coteja, en función de variados aspectos como fuente, vetustez, método de producción, grado de fiabilidad, etc.

Se refiere lo anterior, y con razón, porque resulta desproporcionado buscar coincidencia preeminente tras cotejar, por una parte, señales, hitos y mediciones como las que en el predio *"El Mirador"* se fijaron hace más de 70 años -con los usos y limitantes de la época-, y, por otra, reseñas técnicas, distancias precisas y puntos de georreferenciación, que es lo que hoy por hoy se ha conseguido como resultado implacable de la ciencia, algo que en últimas también debe sopesarse, en pos de privilegiar los derechos sustanciales de los justiciables, por encima de las formas, tal cual se debe hacer por mandato constitucional.

c) Ahora bien, con sustento en las argumentaciones que han quedado expuestas en los literales precedentes, el tribunal está persuadido de que la verificación del presupuesto de identidad en el caso de marras debía cumplirse con la vista puesta, no en los títulos de dominio sino en la descripción que del predio pretendido se hizo en la demanda, corroborando que ella coincidiera con lo inspeccionado a lo largo del proceso, en particular, con los resultados del dictamen pericial, labor que arrojaba con suficiencia la correspondencia echada de menos en la primera instancia.

Ciertamente, la experticia presentada por el auxiliar Joaquín Castillo Bustos cuenta con bases descriptivas, metodológicas e investigativas suficientes para confiar en sus resultados, dando cuenta de su idoneidad al momento de rendir

su testimonio; y el análisis de dichos resultados arroja certidumbre en cuanto a la identidad del bien, toda vez que coincide en alta medida el área señalada en la demanda como poseída por los demandantes (189h.+3.122 m²) con la que determinó el perito (188h.+2.778 m²), mediando una pequeña diferencia que no deviene trascendente dada la extensión del predio.

Más aún, las representaciones gráficas de la heredad El Mirador, a saber, la que acompañaron los promotores con el libelo (fl. 8 cd.1), la aportada por el perito (fl. 241), la de la antigua ficha predial catastral (fl. 59 cd.1) y la que dispuso el IGAC en su plano predial vigente (fl. 242 cd.1), ratifican la examinada correspondencia entre la cosa domeñada según los actores y la verificada en el proceso. Si lo anterior fuera poco, al ser convocado a la audiencia el perito manifestó que su ejercicio técnico permitió confirmar con precisión la información suministrada por el IGAC, sin olvidar que allí mismo testificó que los puntos en los que basó su pesquisa fueron los mismos que se establecieron el día de la inspección.

Atestación de peso para el proceso porque descartaría esa suspicacia de la que se habló en el fallo de primer grado, por haber sido el extremo actor quien contribuyó a la elaboración del dictamen, indicando por dónde transcurrían los límites del bien; relegada en mayor medida aquella mácula si se repara en la aliviada coincidencia de áreas y levantamientos topográficos del predio. Además, apreciado el alcance de la acción de pertenencia *sub-lite*, quién más que la parte demandante para ilustrar sobre los confines de su heredad, sobre todo si se miran las

comprobadas y extremas circunstancias físicas, climáticas y topográficas del bien.

En suma, habrá de acogerse el recurso de apelación impulsado para tener por satisfecha la exigencia concerniente a la plena identidad del inmueble El Mirador, quedando por verificar los demás presupuestos de prosperidad de la usucapión extraordinaria, no otros que el carácter prescriptible del bien y la posesión pública, pacífica e ininterrumpida desplegada por los demandantes durante el término previsto por el legislador.

d) La condición de prescriptible del predio *“El Mirador”* viene determinada por el folio de matrícula inmobiliaria 172-34041 de la ORIP de Ubaté, que da cuenta de que es una cosa que se encuentra en el comercio humano, sobre la cual se han registrado negociaciones, de donde se sigue que se trata de propiedad sujeta al ámbito privado, susceptible por ello de adquirirse por prescripción.

e) Queda por constatar si se ha ejercido por los promotores del litigio una posesión material sobre el bien por el término que reclama la ley, esto es, 10 años conforme con las normas en vigencia, y si ésta se ha cumplido de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida. De cara a lo cual surge como principal insumo la prueba documental recabada, cuyo poder demostrativo es incuestionable en la medida en que comprueba el señorío investigado.

En efecto, inauguralmente debe subrayarse que es la parte demandante, por conducto de uno de los condueños -José

Joaquín Pachón- quien ha sufragado el impuesto predial de la heredad, obrando en el expediente copia de los pagos correspondientes, en su orden, a los años 2003, 2004, 2008, 2011, 2014 y 2015 (fls. 74 a 76 cd.1), prestaciones tributarias que se han cumplido, inclusive, desde antes de la década previa a la presentación de la demanda -23 de abril de 2015-. En adición, toda la actuación previa a este proceso y documentada que concierne al trámite de actualización de linderos es asimismo evidencia del comportamiento que como señores y dueños han ejercido los actores sobre el terreno reclamado.

El espontáneo y coherente relato de Emma Gladys Ríos Venegas -propietaria colindante de bien implicado- suma por igual a la demostración del señorío, testigo que describió la historia de la ocupación del inmueble desde los antecesores hasta los ahora prescribientes, informando las actividades que antes y después éstos se han cumplido en la zona, en atención a las restricciones de uso del suelo que se han dispuesto (hoy principalmente contraídas a recorridos guiados a caballo); a su vez, a dicha declarante sostuvo que son los Pachón los únicos que ocupan la heredad y que nadie les ha disputado el derecho que tienen.

No queda entonces duda de que la posesión de los demandantes ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, y por espacio mayor a la década que consagra el artículo 2532 del Código Civil, con lo cual queda culminada la labor de verificación de los elementos de procedencia de la usucapión. Así las cosas, deberá despacharse favorablemente el recurso de apelación incoado, revocando la sentencia impugnada para, en su lugar, acoger las pretensiones, declarando que los actores adquirieron

por el modo de la prescripción extraordinaria el dominio del inmueble denominado *"El Mirador"*.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve:

Primero: Revocar la sentencia de fecha y procedencia anotadas.

Segundo: En su lugar, acoger las pretensiones instauradas.

Tercero: En consecuencia, declarar que Eduardo Santos Pachón Malaver (C.C. No. 2.984.329), José Joaquín Pachón Castiblanco (C.C. No. 3.222.757), Carmen Sacramento Pachón Castiblanco (C.C. No. 23.547.190), Ana Natividad Pachón Castiblanco (C.C. No. 21.053.053), Paulino Pachón Castiblanco (C.C. No. 204.483), Luis Teodolfo Pachón Castiblanco (C.C. No. 3.222.041), Rosa María Elvira Pachón Castiblanco (C.C. No. 21.053.054) y Graciela Pachón Castiblanco (C.C. No. 20.441.806), adquirieron por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble denominado el MIRADOR, ubicado en la vereda Casablanca (antes Tudela), del municipio de Carmen de Carupa (Departamento de Cundinamarca), identificado con la matrícula inmobiliaria No. 172-34041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté y la cedula catastral N°

0001000110164000 de la Unidad Administrativa de Catastro del mismo municipio.

Predio de 188 hectáreas con 2778 m² que cuenta con los siguientes linderos: POR EL NORTE: Del Delta No. 11 (ubicado en toda la cresta de la loma) al delta No. 1 (ubicado en la tercera piedra grande y alta de derecha a izquierda), pasando por el delta No. 12 ubicado en la parte alta de la montaña, linda en línea recta con terrenos de los herederos de Luis Santo Rincón (antes de Jaime Castro) predio que pertenece a la Vereda Cardonal del Municipio de San Cayetano. Las distancias de cada delta en línea casi recta de este lindero son: del delta No. 11 al delta No. 12 es de 785,25 metros; del delta 12 al delta No. 1 en una distancia de 572,83 metros. POR EL NORORIENTE, del delta No.1 al delta No. 2, pasando por el punto 1A, lindando todo este costado con terrenos de herederos de Eurípides Ríos, hoy de la señora Gladys Ríos. Las distancias por todo este lindero son: del delta No.1 al punto 1A es de 315,21 metros; del punto 1A al delta No. 2 es de 306, 12 metros. POR EL SURORIENTE: (todos ubicados en la parte más altas de cada una de estas montañas), del delta No. 2 al delta No. 4, pasando por los puntos 2A, 2B, 2C, delta No.3, puntos 3A y 3B y al delta No. 4.; linda en toda su extensión por este costado con predios del doctor Grajales y Leonardo Gamba, antes predios del abuelo de los demandantes Joaquín Pachón (Q.E.P.D). Las distancias de los deltas a los puntos y de estos al delta, en línea quebrada son: del delta No. 2 al punto 2A es de 170.67 metros; del punto 2A al punto 2B es de 126,24 metros; del punto 2B al punto 2C es de 180.02 metros; del punto 2C al delta No. 3 es de 159,87 metros; del delta No. 3 al punto 3A es de 50.00 metros; del punto 3A al punto 3B es de 77.89 metros; del punto 3B al delta N°4 es de 152,15 metros. POR EL SUR: del delta No. 4 al delta No. 9, pasando por los deltas Nos. 5, 6, 7, 8 por los puntos 4A, 5A, 6A, 6B y 6C. Este predio linda con terrenos del INCODER hoy fondo de restitución de tierras y anteriormente terrenos del abuelo de los

demandantes Joaquín Pachón (Q.E.P.D), del delta N° 4 al delta No. 8; y del delta No. 8 al delta No. 9 en línea recta, linda con terrenos de los herederos de Arturo Garnica, antes del señor Pablo Montaña, en una distancia de 452,55 metros. Las distancias de cada punto y delta en línea quebradas, de este lindero son: Del delta No. 4 al punto 4A es de 109.92 metros; del punto 4A al delta No.5 en una distancia de 80.00 metros; del delta No. 5 al punto No. 5A en una distancia de 221,05 metros; del punto 5A al punto 6A en una distancia de 258.71 metros; del punto 6A al punto 6B en una distancia de 118.21 metros y del punto 6B al delta No. 6 en una distancia de 169,75 metros; del delta No. 6 al punto No. 6C en una distancia de 256,17 metros; del punto No. 6C al delta No. 7 en una distancia de 562,51 metros; del delta No. 7 al delta No. 8 en una longitud de 251,25 metros. POR EL SUROCCIDENTE: Delta No. 9 al delta No. 11 pasado por el punto No. 9A y el delta No. 10. Por este costado linda con terrenos de los herederos de Arturo Garnica antes del señor Pablo Montaña. Las distancias punto a punto de este lindero en líneas quebradas y por toda la ceja de esta montaña son: Del delta No. 9 al punto No. 9A en una longitud de 380.13 metros; del punto No. 9A al delta No. 10 en una distancia de 299,85 metros, del delta No. 10 al delta No. 11 en una distancia de 572.20 metros y encierra.

2. Ordenar protocolizar esta sentencia en la notaría pública que escojan los interesados y registrarla en el folio de matrícula inmobiliaria 172-34041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

3. Cancelar la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada.

4. Sin costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ