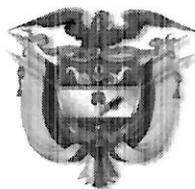


**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA SALA CIVIL -FAMILIA-**



Proyecto discutido y aprobado según Acta No. 28A  
(9 de septiembre de 2021)

**Asunto:**

Pertenencia de William Ernesto López Ruiz contra la Asociación de urbanizadores Colombianos Ltda., -Asucol Ltda.- y personas indeterminadas.

Exp. 2016-00363-01

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de septiembre dos mil veintiuno (2021)

**1. ASUNTO A TRATAR**

Conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 8 de febrero de 2021, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá -Cundinamarca, en el proceso de la referencia.

**2. ANTECEDENTES**

**2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:**

El señor William Ernesto López Ruiz, por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, contra la Asociación de Urbanizadores Colombianos

Ltda. -Asucol Ltda.- y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble rural denominado Globo Tres, hoy predio La Alejandra, ubicado en la vereda La Puerta, municipio de Chinauta, con fundamento en los siguientes presupuestos fácticos:

- El señor López Ruiz es poseedor con ánimo de señor y dueño del inmueble rural denominado Globo tres, de Fusagasugá, hoy predio La Alejandra, vereda La Puerta, jurisdicción del municipio de Chinauta, con una extensión aproximada de 81 Has 4432 M<sup>2</sup>, equivalentes a 814.432 M<sup>2</sup>, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-49485 de la O.R.I.P. de Fusagasugá, cédula catastral 0001-0002-1616-000, cuyos linderos fueron tomados del certificado de tradición y se anotaron en la demanda.

- La posesión es ejercida por el promotor desde el 10 de diciembre de 2009, al recibirla del señor Pedro Lozada, quien la detentó de forma quieta, pacífica e ininterrumpida desde el año 1998, por lo que se acude a la figura de "*SUMA DE POSESIONES*"; el actor ha levantado mejoras consistentes en la casa de habitación de dos alcobas, alberca, tanque de agua, arborización "*plantas nativas*", servidumbres de tránsito que se han mantenido en buen estado, criadero de cabros y caballos, limpieza y vigilancia.

- El demandante ha contratado trabajadores para el arreglo y cuidado del inmueble, entre estos, Héctor Ladino quien se desempeñó en los oficios de ganadería, agricultura y avicultura; asimismo, contrató a José Arley Pinto Tovar, Napoleón Cabrera Flórez, Eutimio Castiblanco Muñoz y hasta la fecha de presentación de la demanda, cuenta con los servicios de Omar de Jesús Arango Muñoz y Leidy Maritza Hernández Ruiz.

- Conforme al certificado de tradición y libertad del inmueble, aparece como último titular de derecho real de propiedad inscrito la Asociación de Urbanizadores Colombianos Ltda. Asucol Ltda., dirigiéndose la demanda en su contra, como también frente a todas las personas indeterminadas que aleguen o reclamen derechos sobre el bien.

- El señor López Ruiz adquirió de buena fe y continuó la posesión que ejercía Pedro Lozada, acorde con *“la promesa de compraventa suscrita”* el 10 de diciembre de 2009, por lo cual, puede afirmarse que lleva en posesión más de diez años continuos; por tratarse de un inmueble susceptible de adquirirse por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio *“imponer la abolición de posesión inscrita a favor de terceros para asumirla de forma exclusiva”*.

- Desde que el actor entró en posesión de la heredad, nadie le ha disputado su derecho y en la localidad, siendo reconocido como poseedor y dueño; el *“inmueble del cual hace parte el que pretende usucapir por la presente acción se distingue”* con el F.M.I. No. 157-49485 y cédula catastral No. 0001-0002-1616-000.

Con base en tal situación fáctica, solicitó:

- Se declare, que por vía de prescripción extraordinaria el demandante adquirió el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-49485, alinderado y determinado como se consignó en la demanda.

- Se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-49485 *“y a su vez ordenar la apertura del folio que corresponden al predio de mi mandante, a fin de que se surtan los efectos legales”*

*pertinentes y se cancelen los registros existentes”*; en caso de oposición, condenar en costas y perjuicios al opositor.

## 2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:

La demanda así estructurada, se admitió con decisión de 26 de octubre de 2016<sup>1</sup>, ordenándose notificar a la parte demandada determinada y emplazar a las personas indeterminadas; el señor Andrés Fernando Samudio Matiz, representante legal de la sociedad demandada se notificó personalmente el 9 de marzo de 2017<sup>2</sup> y guardó silencio en el término de traslado; de igual forma, se notificó de forma personal la señora Leidy Maritza Hernández Ruíz en *“calidad de indeterminada”*<sup>3</sup>, quien tampoco contestó; por su parte, las personas indeterminadas fueron emplazadas y les fue designado terma de curadores *ad-litem*, notificándose el abogado Carlos Arturo Díaz Tocancipá de forma personal el 29 de enero de 2018<sup>4</sup> y no se opuso a las pretensiones<sup>5</sup>.

La audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P., se llevó a cabo el 5 de septiembre de 2018<sup>6</sup>, declarando fracasada la conciliación ante la inasistencia de la parte demandada determinada, no se tomaron medidas de saneamiento, se interrogó al demandante y se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas; el 14 de marzo de 2019<sup>7</sup>, se llevó a cabo la inspección judicial, apuntándose en el acta que *“teniendo en cuenta la extensión del predio objeto de usucapión, el factor climático que se presenta en el día de hoy con*

---

<sup>1</sup> Fl. 35 Cd. 1

<sup>2</sup> Fls. 51-52 Cd. 1

<sup>3</sup> Fl. 73

<sup>4</sup> Fl. 77

<sup>5</sup> Fls. 78-79

<sup>6</sup> Fls. 85-86

<sup>7</sup> Fls. 89-90

*bastante lluvia que hace imposible su recorrido, aunado a las condiciones topográficas y accidentales que geográficamente presenta el citado predio, se hace imposible su plena identificación”, por lo que se dispuso decretar prueba pericial, con el objeto de identificar y alinderar plenamente el predio “usando para ello los medios tecnológicos necesarios”, de igual forma se verificó la instalación adecuada de la valla y se atendieron las declaraciones de los terceros Juan Leonardo Ortiz Arévalo, Héctor Ladino Salazar, Ángel Isaac Buitrago y Omar de Jesús Arango Muñoz, el último, como prueba de oficio al manifestar que se encontraba en el predio como cuidandero.*

El perito designado presentó el informe respectivo<sup>8</sup>; la audiencia de instrucción y juzgamiento reglada en el artículo 373 del C.G.P., se adelantó el 8 de febrero de 2021<sup>9</sup>, realizándose nuevamente un recorrido al predio “sobre la franja de terreno que fue posible acceder, sin embargo, teniendo en cuenta la extensión del inmueble y la imposibilidad de recorrerlo en su totalidad por su espesa vegetación, no fue posible determinar con certeza sus linderos”, luego, se interrogó al testigo Héctor Ladino Salazar “a quien se tuvo la necesidad de volverlo a interrogar como quiera que su anterior testimonio no quedo bien grabado”, igualmente se indagó al perito Francisco Javier Penagos Pastrana, se corrió traslado para alegar de conclusión y se profirió sentencia negando las pretensiones de la demanda, presentándose recurso de apelación por parte del demandante, el cual fue concedido en el efecto suspensivo.

### **3. LA SENTENCIA APELADA**

El Juez de instancia inició anotando que se colmaban los presupuestos procesales para definir de fondo la contienda, planteando como problema

---

<sup>8</sup> Fls. 113 - 144

<sup>9</sup> Fls. 150- 152

jurídico, si el demandante cumplió o no con los requisitos para que le sean prósperas las pretensiones, para luego realizar unas apuntaciones teóricas frente a la acción propuesta y sus presupuestos axiológicos.

Expuso, que el bien objeto de las pretensiones se encuentra en el dominio privado por lo que es susceptible de adquirirse por prescripción; frente a la identificación, hizo alusión a las pruebas aportadas, esto es, el plano levantado por el topógrafo Santiago Quiroga<sup>10</sup>, entre otros, donde se refiere que el predio cuenta con un área aproximada de 81 Has 4400 metros, prueba pericial rendida por Francisco Javier Penagos, quien expuso en su informe que *“el área total del predio no se pudo constatar sobre el terreno”*, por lo que fundamentó la experticia en el levantamiento topográfico allegado al proceso *“pero no se acompañó de topógrafo, no pudo recorrer todo el predio, solo el área cultivada, que según el dictamen es de aproximadamente 3 hectáreas y sobre el resto del predio “se encuentra en vegetación natural y lleno de bosque y monte que hacen imposible que se pueda transitar por allí”*, situación evidenciada en la inspección judicial *“que acabamos de practicar”* y no se logró *“determinar ni siquiera uno de los mojones de ese lindero oriente”*, además que en los contratos de trabajo aportados con la demanda se difiere del área total del bien, estimando que *“en conclusión considera este juzgador que no se encuentra individualizada ni debidamente identificado en su totalidad el bien el bien que se pretende”*.

Asimismo, expuso que tampoco se cumplía con el presupuesto de la posesión, en tanto que se indicó en la demanda que el promotor ostenta la posesión desde el 10 de diciembre de 2009 y, luego de efectuarse un resumen de su declaración de parte, como de los terceros, indicó, que *“si bien se demuestra con el dicho de los anteriores declarantes que el demandante ha estado posesión de parte del predio aquí pretendido, lo cierto es que para el juzgado no hay*

---

<sup>10</sup> Fls. 23-24

*certeza probatoria de que el actuar haya poseído la totalidad del bien, pues los testigos no lo manifiestan conocerlo en su totalidad el predio, además estos nada refieren sobre la posesión del antecesor Pedro Lozada de quién dice la parte actora recibió posesión del mismo desde el año 1998, hecho que no está debidamente demostrado, tampoco obra documento alguno representativo del título a través del cual el señor Lozada hubiera transferido la posesión al demandante como una compraventa o algún otro negocio jurídico, es decir no obra prueba de la entrega de posesión del señor Lozada al aquí demandante en el año 2009 a través de documento idóneo, y tampoco está demostrada la posesión del antecesor Pedro losada desde el año de 1998 hasta el año 2009”, por lo que no se acreditó la agregación de posesiones.*

#### **4. EL RECURSO**

Inconforme con la decisión de fondo, la parte actora solicitó la revocatoria de la sentencia de primera instancia bajo los siguientes argumentos:

- La decisión incurre en una clara violación al debido proceso y derecho a la defensa, por no hacerse una valoración integral de las pruebas; de la testimonial, se puede rescatar que todos son congruentes e inequívocos, dicen la verdad y refirieron de forma unificada que el demandante William Ernesto ha poseído el predio de forma continua, pacífica y defendiéndolo de terceros, inclusive, contra la CAR, entidad que adelantó actuación administrativa en el 2012; dichos deponentes, señalaron que el actor ha estado ejerciendo posesión desde 2009, posesión recibida de Pedro Lozada “*quien llevaba en el predio objeto de este proceso desde el año 2000*”, hecho no debatido, pues el curador *ad -litem* de las personas indeterminadas no se opuso y la demandada determinada no contestó la demanda a pesar de estar debidamente notificada.

- En la declaración de parte de William Ernesto, fue coherente y respondió con certeza que la posesión que detenta se recibió del señor Pedro Lozada desde el 10 de diciembre de 2009, quien le vendió los derechos de posesión y mejoras que ostentaba desde el año 2000 aproximadamente; entonces, al no estudiarse en conjunto esas pruebas, no *“se llegó a la verdad verdadera”* para acceder a las pretensiones de la demanda.

- De haberse ponderado todas las pruebas, la decisión sería diferente, más aún cuando los testimonios llevan a concluir con toda certeza que: i) la voluntad del actor era poseer el inmueble con ánimo de señor y dueño, así procedió desde que le fuera entregada la posesión en el año 2000, continuando con la posesión ejercida por su antecesor Pedro Lozada; ii) no puede discutirse por el juzgado de instancia que no hubo suma de posesiones, al referir que no existe prueba sumaria de que el antecesor detentara la posesión desde el año 2000, pues es un hecho acreditado *“con la prueba testimonial”*; contrario a lo referido en la sentencia, no queda duda que el demandante es poseedor *“desde el año 2000, por cuanto recibió la posesión de manos del anterior poseedor”*.

- Otro motivo que lleva a conculcar el derecho al debido proceso es, el desconocimiento de los actos posesorios realizados por la parte actora; entre estos, el cuidado del inmueble, lo ha protegido contra actos de terceros, instaló el servicio de agua, realizó mejoras como la construcción de viviendas y ha sembrado, lo cual, fue observado por los jueces en las inspecciones judiciales realizadas; las declaraciones de los terceros, refieren claramente que el demandante tiene la posesión desde el año 2009, recibida de su antecesor, quien la ejerció desde el 2000, por lo que se colma con el requisito de posesión a voces de lo normado en el artículo 762 del C.C.

- El Juez de instancia desconoció por completo el peritaje realizado por Francisco Javier Penagos Pastrana; se consideró que el perito no fue acucioso en determinar y comprobar la existencia de los mojones que alinderan el predio, dejando de lado que: a) fue designado por el juzgado en diligencia de inspección judicial adelantada el 14 de marzo de marzo de 2019, debiendo cumplir con las exigencias del artículo 226 del C.G.P.; b) no es procedente señalar en la audiencia de 8 de febrero de 2021, que el perito no fue preciso en determinar los linderos, cuando el propio Juez pudo constatar el difícil acceso al predio con ocasión a su vegetación nativa; c) el experto manifestó que el inmueble si era el mismo indicado en la demanda, conclusión a la que llegó con los documentos presentados (certificado de tradición, escritura pública, plano topográfico realizado por el ingeniero Santiago Quiroga, consulta geo portal del IGAC).

Entonces, con los medios de prueba analizados en forma integral se puede concluir que el inmueble *“si fue debidamente determinado en su área y linderos y es el mismo pedido objeto de la demanda”*, lo que no puede ponerse en duda y servir para denegar las pretensiones.

- No hay lugar a soslayar la sumatoria de posesiones reclamada, desconociéndose lo dispuesto en el artículo 778 del C.C., que le permite al último poseedor William Ernesto, agregar el tiempo de posesión ejercido por su antecesor; si bien se exige un título idóneo, no es menos cierto que el mismo se puede acreditar con la prueba testimonial, como acaeció en el presente trámite.

## **5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA**

### **5.1. COMPETENCIA:**

Radica en esta Sala adoptar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional de la Jueza que profirió la sentencia de primera instancia.

En razón a que la providencia sólo fue apelada por el extremo demandante, la Corporación procederá al análisis del objeto de inconformidad, limitándose a los reparos que fueron esbozados.

## **5.2. PROBLEMA JURÍDICO:**

Emerge como problema jurídico para resolver por la Corporación, establecer, si en el caso se encuentran presentes los presupuestos para que la parte demandante pueda usucapir el predio rural identificado con F.M.I. No. 157-49485, haciéndose énfasis en lo atinente a su identificación, como también en la figura de agregación de posesiones reclamada.

## **5.3. MARCO JURÍDICO:**

**5.3.1. Sobre la acción de Pertenencia:** Según el artículo 407 del C.P.C., hoy artículo 375 del C.G.P., la declaración de pertenencia podrá impetrarse por toda persona que pretenda haber adquirido por prescripción un bien que se halle en el comercio, para cuyo efecto deberá arrimar a la demanda un certificado del registrador de instrumentos públicos, en el cual figuren los titulares de derechos reales sujetos a registro o la atestación de que no aparece ninguna persona que ostente tal condición, para dirigir la demanda en contra de quienes se hallen inscritos en el registro público inmobiliario con tal calidad, y frente a todas aquellas personas indeterminadas que puedan estar interesadas en el bien objeto de la demanda.

La prescripción, según el artículo 2513 del C. C., es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído en las condiciones legales, excepto los de uso público que no son susceptibles de usucapión; también se adquieren de la misma manera los demás derechos reales que no se hallen expresamente excluidos.

La prescripción adquisitiva puede ser *ordinaria* o *extraordinaria*: la primera requiere de un justo título y buena fe, con un tiempo para ganarse de diez años; la segunda, exige veinte años continuos de posesión, sin ninguna otra exigencia adicional. Lapso que se abrevió a la mitad con la Ley 791 de 2002 y atenderá lo previsto en las normas de vigencia.

Para el éxito de la pretensión de pertenencia se debe, según la doctrina y la jurisprudencia, reunir los siguientes presupuestos:

- a.- Que la pretensión recaiga sobre una cosa o bien legalmente prescriptible, es decir, que se halle en el comercio.
- b.- Que se trate de una cosa singular, plenamente determinada e identificable, y que corresponda a aquella enunciada en la demanda.
- c.- Que sobre el bien que se pretenda la declaratoria de pertenencia, el actor haya ejercido y ejerza posesión material en forma pacífica y continua durante un lapso de diez o veinte años, según se trate de prescripción **ordinaria** o **extraordinaria**.

La posesión, ha sido reconocida como la más clara manifestación del derecho de dominio en cabeza de quien la ostenta, que además de ejercer la tenencia física del bien, se comporta como su verdadero dueño, con exclusión

de cualquier otro que pretenda serlo, siendo estos presupuestos los que lo habilitan para deprecar la declaración judicial que así lo reconozca.

**5.3.2. Suma de posesiones:** Está consagrada en el artículo 2521 del C.C., según la cual, si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al del sucesor, según el artículo 778 del mismo estatuto, y la posesión principiada por una persona difunta, continúa en la herencia, que se entienda se posee a nombre del heredero.

A su vez, este último artículo señala que bien se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él, a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya, en tal caso se la apropia con sus cualidades y vicios, y podrá alegarse en los mismos términos a la posesión propia de una serie no interrumpida de antecesores.

La jurisprudencia nacional ha considerado como insustituibles ciertos requisitos para que se configure la suma de posesiones, es indispensable que se cumplan los siguientes requisitos:

- a.- Que exista un negocio jurídico traslativo entre el sucesor y el antecesor, que permita la creación de un vínculo sustancial, como la compraventa, la permuta, la donación, la adjudicación en un proceso sucesorio, etc.
- b.- Que el antecesor haya sido poseedor del bien y que la cadena de posesiones sea ininterrumpida.

c.- Que se entregue el bien, de suerte que el sucesor ejerza actos indicativos de posesión.

Sobre el punto ha dicho la Sala de Casación Civil:

*<sup>11</sup>1.- La sucesión jurídica de posesión, que como es sabido consiste en la unión o incorporación de posesiones en cuanto el poseedor actual de un bien puede hacer suya, para todos los efectos legales, la relación de hecho mantenida por los antecesores, está reconocida en los artículos 778 y 2521 del Código Civil, como una fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas.*

*"(...) 3. El reconocimiento que hace el artículo 778 del Código Civil de la unión o agregación de posesiones a título singular, en armonía con el 2521, es para lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante prescripción adquisitiva, se parte de una noción: la posesión comienza con el sucesor, o sea que per se no se transfiere, "a menos que quiera (el sucesor) añadir la de su antecesor a la suya, es decir para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación de esa condición fáctica se hace necesario: 1. Que exista un negocio jurídico traslativo entre el sucesor y el antecesor que permita la creación de un vínculo sustancial, como compraventa, permuta, donación, aporte en sociedad, etc. 2. Que el antecesor o antecesores hayan sido poseedores del bien y la cadena de posesiones sea ininterrumpida. 3. Que se entregue el bien, de suerte que entre a realizar los actos de señorío calificadorios de posesión".*

Y más adelante en esta misma decisión, precisó sobre la 'agregación de la posesión', que "ella tiene como confesado propósito "autorizar que el poseedor, si así conviene a sus intereses, complete el tiempo necesario, bien sea para la consumación de una prescripción adquisitiva en curso o ya para abrirle paso a las acciones posesorias de 'mantenimiento'..."<sup>12</sup>, de suerte que, "la facultad consagrada por el art. 778 del C. Civil, en armonía con el artículo 2521 ibídem, por medio de la cual se autoriza la llamada suma o unión de posesiones, a título universal o singular, tiene como finalidad 'entre otros fundamentos', 'lograr' 'la propiedad mediante la prescripción adquisitiva'"<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Gaceta judicial CLLXXXIV, pág. 99 sentencia del 26 de junio de 1986.

<sup>12</sup> CCXXVIII, 40

<sup>13</sup> Sent. de junio 26 de 1986

Es decir, *“permitir acumular, excepcionándose así el principio de que la posesión comienza en quien la ostente, al tiempo posesorio propio, el de uno o varios poseedores anteriores, bajo el supuesto de la concurrencia de las condiciones que para el efecto tiene establecidas la doctrina de la Corte, cuales son: a)... un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo”*<sup>14</sup> (negrilla fuera de texto).

#### 5.4. CASO DE ESTUDIO:

Iniciaremos precisando, que la competencia de la segunda instancia, este evento, con apelante único, a voces del artículo 328 del C.G.P. y de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil<sup>15</sup>, impone que sea restrictiva; por tanto, nos ocuparemos sobre los puntos que son motivo del recurso y que se centran respecto a la existencia del segundo y tercero de los elementos que se exigen como presupuesto para que prospere la prescripción.

5.4.1. Entonces, en cuanto a la identificación del predio reclamado en pertenencia, se refirió en la demanda que presenta una cabida de 81 Has 4432 M<sup>2</sup>, como también los siguientes linderos<sup>16</sup>:

*“NORTE: Partiendo del punto M 1 A, eje de la quebrada occidental del predio se sigue en línea curva en dirección occidente- oriente, hasta llegar al punto M 1, en longitud aproximada de 450 metros, linda con parte del globo número uno (1) de esta partición. ORIENTE, del mojón M 1, se sigue en línea recta, en dirección norte – sur, hasta llegar al mojón M 7, en longitud aproximada de 477.00 metros, linda con parte*

<sup>14</sup> CCLVIII, 321, reiterada en Cas. Civ. 19 de noviembre de 2001, Exp. 6406

<sup>15</sup> Entre otras, la SC10223-2014 de 1º de agosto de 2014

<sup>16</sup> Fl. 28

*del globo número uno de esta partición. Del punto M 7, se sigue en línea recta hasta el mojón M 6 A, en longitud de 30.00 metros, linda con servidumbre carretable existente. Del punto M 6 A, se sigue en línea recta hasta el punto M 9, orilla del río CUJA, en longitud de 130.00 metros cuadrados, linda con el globo número dos (2) de esta partición. SUR, del punto M 9, se sigue en dirección oriente – occidente, hasta llegar al punto 52 B, eje de la quebrada, en longitud aproximada de 1.100.00 metros, linda con el río CUJA; y OCCIDENTE, Del punto B 52, se sigue en dirección sur-norte, por el eje de la quebrada aguas arriba, hasta llegar al punto M 1 A, punto de partida, con una longitud aproximada de 1.010.00 metros, linda con predios particulares y encierra”.*

Esos linderos, están plasmados en la certificación especial aportada para adelantar procesos de pertenencia<sup>17</sup>, los cuales, debieron tomarse de la escritura pública No. 2856 de 2 de julio de 1992, corrida en la Notaría Veinticinco del Círculo de Bogotá<sup>18</sup>, por medio de la cual, se subdividieron varios lotes, incluido el “GLOBO NÚMERO TRES (3)”, comoquiera que ese título figura inscrito en la primera anotación del folio inmobiliario del predio reclamado en pertenencia y suscitó su apertura.

En este orden, se memora que en torno a la identificación del bien a usucapir, no es necesario que sus límites o linderos correspondan milimétricamente, menos aún, tratándose de predios rurales o en áreas urbanas en vía de desarrollo urbanístico, en donde los mismos pueden variar por el transcurso del tiempo, por diferentes condiciones, lo que resulta totalmente razonable; también es prudente, que **por lo menos el bien se encuentre determinado en cuanto a su ubicación, cabida y linderos** en algún documento público emanado de una entidad oficial (bien sea, Registro de Instrumentos Públicos, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Tesorerías municipales, ...) y/o que los linderos del mismo se hubiesen hecho constar en

---

<sup>17</sup> Fl. 25

<sup>18</sup> Fls. 123 - 129

algún documento privado, verbigracia, en una escritura pública, o en su defecto guarden equivalencia con la experticia practicada.

Sobre este tema, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha dispuesto que:

*19*“para la identificación de un inmueble no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales, porque tales tópicos bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes etc.”<sup>20</sup> (Subrayado y negrillas fuera de texto).

En el caso objeto de estudio, los linderos determinados en la demanda coinciden con los descritos en la escritura 2856, tema que no está en discusión, empero, el juzgador de instancia resaltó que esa alinderación no se pudo verificar en campo al momento de realizarse las inspecciones judiciales los días 14 de marzo de 2019 y 8 de febrero de 2021, lo cual también fue advertido por el perito designado que participó activamente en la segunda visita.

Así, en la primera inspección judicial<sup>21</sup>, el otrora Juez titular expuso que *“teniendo en cuenta la extensión del predio objeto de usucapión, el factor climático que se presenta en el día de hoy con bastante lluvia que hace imposible su recorrido, aunado a las condiciones topográficas y accidentales que geográficamente presenta el citado predio, se hace imposible su plena identificación”*, por lo

---

<sup>19</sup> Sentencia 48 de 5 de mayo de 2006

<sup>20</sup> Corte Suprema de Justicia, Cas. civ. de 25 de noviembre de 1993. G.J. CCXXV- 636, Cfm. Sent. de 14 de marzo de 1997, 12 de diciembre de 2001, 5 de agosto de 2005, 19 de diciembre de 2005, 5 de mayo de 2006, entre otras.

<sup>21</sup> Fl. 89

que estimó conducente y pertinente decretar una prueba pericial para tal efecto.

En la pericia efectuada por Francisco Javier Penagos Pastrana<sup>22</sup>, consignó que *“Por la complejidad del área del predio perseguido en pertenencia, que es de 81 hectáreas 4.399 M<sup>2</sup>, se necesitaba de varios días para la realización del respectivo plano... Es de anotar, que la parte demandante por petición expresa del suscrito, coordinó los honorarios profesionales con el Topógrafo, lo cual desde a la visita del predio y a la fecha no se efectuó ningún pago por ese concepto, motivo por el cual no realizó ningún trabajo”*, en consecuencia, tuvo en cuenta el plano presentado con la demanda que en su oportunidad realizó el ingeniero Santiago Quiroga, como también la copia simple de la escritura 2856.

Luego, se adelantó la segunda inspección judicial el 8 de febrero de 2021<sup>23</sup>, con el acompañamiento del referido perito, éste procedió a explicar el plano o levantamiento topográfico aportado con la demanda y al que hizo referencia en la experticia rendida, destacando que obedeció en su oportunidad a la partición y subdivisión del predio de mayor extensión que fue realizada, plano que advirtió serviría como sustentó para ubicarse, bajo la premisa de que *“este terreno es de topografía quebrada, de forma irregular y en su gran parte se observa que hace parte de zona de reserva, solamente hay una planada donde se está practicando este sitio de esta diligencia, de resto está en vegetación natural, forestal o nativa”*, describiendo las enramadas y construcciones encontradas, los cultivos, indicándose de igual forma por el Juez que la heredad en sus diferentes costados *“está encerrado por bosque natural”* y, al tratar de establecer un punto de referencia con relación a los

---

<sup>22</sup> Fls. 139-144

<sup>23</sup> Fl. 150

linderos, luego de recorrerlo por el carreteable que lo atraviesa “sentido oriente-occidente desde el costado sur, llegamos hasta el oriente donde debe estar ubicado el lindero alguno de los mojones que separan del otro predio, pues vamos a, por lo menos el suscrito Juez no ha podido ubicar esos mojones de ese lindero, hemos transcurrido un camino hacia el norte y hacia el sur de oriente a occidente, salvo el camino todo es vegetación nativa, entonces señor perito si tiene algo que agregar frente a la ubicación de los mojones, sobre el terreno de lo que hemos podido ubicar”, sobre lo cual, el auxiliar de la justicia señaló que “teniendo en cuenta sobre el terreno podemos establecer claramente que hicimos un recorrido como el señor Juez lo acaba de manifestar desde sentido occidente a oriente tratando de buscar algunos mojones que separen los predios y no se lograron encontrar por lo inhóspito y la vegetación tan abrupta que tiene el predio, dejamos una expresa constancia de que no hay delimitación entre el predio denominado globo de terreno 3 y predio denominado globo de terreno dos que colinda al costado oriental los dos, no hay una división que permita establecer dónde termina y donde empieza el otro, aquí en el punto donde estamos ubicados en este sitio, estamos en el carreteable que atraviesa el predio sentido occidente oriente y viceversa, estamos a unos metros de la quebrada del rio Cuja, que atraviesa el predio que sirve como lindero natural, lindero artificio, que atraviesa el predio en toda su extensión de oriente a occidente en una extensión aproximada de 1100 metros, entonces dejamos constancia que en el recorrido hemos podido establecer que se nota una vegetación natural que no permite el ingreso para poder encontrar los mojones que aparecen consignados en el plano que se aportó que fue objeto y aprobado para la subdivisión, por qué los planos por este costado oriental serían el mojón 7, el 6a y el 9, no lo podemos establecer por lo inhóspito del terreno”, situación frente a la cual, el apoderado de la parte actora reconoció que “el terreno es bastante difícil de caminar, de encontrar los linderos por temas pero tengo conocimiento que existe un geo referencial que en caso de que haya alguna duda, también la parte actora podría contratar una persona que tenga la georreferencia para

*que ellos mismos determinen con esa actitud, con más claridad exactamente los puntos, que serían los linderos de cada uno del predio objeto de este proceso y con eso también subsanaríamos la ubicación exacta de los mojones, porque con esto geo referencial vía satélite determinan con claridad y exactitud el área y los puntos”.*

De ahí que, en las inspecciones judiciales en comento no se logró reconocer siquiera de forma tangencial los linderos o puntos de referencia del predio reclamado en pertenencia, a lo sumo en alguno de sus costados, los cuales, debían identificarse a voces de lo reglado en el numeral 3<sup>24</sup> del artículo 238 del C.G.P., <sup>25</sup>“lo que conlleva que el juez deje constancias objetivas de lo por él constatado pertinente al fin de la prueba, que es lo que significa “expresará los resultados de lo percibido” y, al contrario, tanto el Juez de instancia como el perito dejaron sendas notas frente a la irregularidad del terreno, vegetación forestal o nativa, lo que imposibilitó encontrar los mojones o hitos para la identificación del predio La Alejandra o Globo No. 3, llamando también la atención del Tribunal que no se observó delimitación entre dicho predio frente al colindante Globo No. 2, con lo cual, se colige que no se pudo inferir de forma razonable la identificación, pese a que el Juez y el auxiliar de la justicia tuvieron una actitud idónea para tal finalidad.

Y llegándose a esto, mal puede decirse que el Juez de origen fue desmesurado en las exigencias de cara a la identificación, al contrario, intentó con los medios que tuvo a su alcance siquiera identificar uno de los costados de la heredad reclamada que de por más presenta un área considerable, por lo que faltó el emplear de medios técnicos<sup>26</sup> para tener certeza de ese bien

---

<sup>24</sup> “3. En la diligencia el juez identificará las personas, cosas o hechos examinados y expresará los resultados de lo percibido por él. El juez, de oficio o a petición de parte, podrá ordenar las pruebas que se relacionen con los hechos materia de la inspección. Las partes podrán dejar las constancias del caso.”

<sup>25</sup> LOPEZ BLANCO, Hernán Fabio, Código General del Proceso, PRUEBAS, Editorial Dupre Editores; pág. 402

<sup>26</sup> Art. 238 del C.G.P.: **PARÁGRAFO.** Cuando se trate de predios rurales el juez podrá identificarlos mediante su reconocimiento aéreo, o con el empleo de medios técnicos confiables.

rural, como lo era el acompañamiento de un topógrafo con sus respectivos equipos, pero la parte actora en su oportunidad no prestó interés para cubrir esa carga como se expuso en la pericia aportada, de ahí que, se memora que la inspección judicial es <sup>27</sup>“de forzosa realización en estos asuntos *para procurar la identificación del predio objeto del litigio, la parte demandante no logró ubicar de manera inequívoca al juzgador en el sitio que presuntamente posee.*”; lo anterior, sin perjuicio de que la inspección judicial según lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 375 del C.G.P., tiene por objeto verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada, como también la debida instalación de la valla.

Así las cosas, le asiste razón a la judicatura de primera instancia para colegir que no se logró superar el presupuesto axiológico de la identificación del predio pretendido, desmoronándose los reparos en tal sentido presentados por la parte interesada.

5.4.2. Dicho lo anterior, se ocupa el Tribunal de ofrecer respuesta a los demás reparos propuestos, guardando relación con el tercer componente estructural de la prescripción; debemos atender que sobre el bien que se pretenda la declaratoria de pertenencia, haya ejercido y ejerza el actor posesión material en forma pacífica y continua durante un lapso de diez o veinte años, según se trate de prescripción ordinaria o extraordinaria; requisito que se comprobará o no, a partir de los medios de convicción aportados por el demandante, habiendo alegado a su favor la suma o agregación de posesiones, fenómeno consagrado en el artículo 2521 del C.C. y respecto de lo cual, la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil ha indicado lo siguiente:

---

<sup>27</sup> C.S.J. Sala de Casación Civil, sentencia de 25 de julio de 2019, radicación No. 54001-31-03-006-2008-00056-01: SC2776-2019.

*28" es evidente, pues, en el citado precepto, el esfuerzo del legislador por destacar que solamente constituyen verdaderas expresiones de posesión, aquellos actos positivos que, dependiendo de la naturaleza de las cosas suelen ejecutar los dueños, motivo por el cual la detentación en la que no se perciba un diáfano señorío, no puede concebirse como soporte sólido de la demanda de pertenencia, desde luego que los hechos que no aparejen de manera incuestionable el ánimo de propietario de quien los ejercita (animus rem sibi habendi), apenas podrán reflejar tenencia material de las cosas(...) Pero, además, en tratándose de la 'accessio possessionis', incumbe al interesado probar meridianamente los hitos temporales de las distintas relaciones posesorias que pretenda unir, desde luego que la agregación de éstas lo que en verdad apareja es la suma de los tiempos de posesión de los antecesores con el propio del demandante, motivo por el cual, para que tal operación pueda ejecutarse, gravita sobre éste la carga de demostrar nítidamente el lapso de las posesiones que pretende añadir" (negrilla fuera de texto).*

En cuestión, nótese que el demandante en el líbello introductorio pregonó que *29" La posesión la ejerce mi mandante desde el día diez (10) de Diciembre de dos mil nueve (2009), por haberla recibida de manos del señor PEDRO LOZADA, quien venía ejerciendo la posesión de forma quieta, pacífica e ininterrumpida desde el año 1988, por lo tanto, se da lo que la jurisprudencia ha llamado SUMA DE POSESIONES".*

De modo que, se torna pertinente traer a colación las atestaciones recaudadas y la propia declaración de parte del actor, en cuanto a la posesión en estudio:

**- Declaración de parte de William Ernesto López Ruíz<sup>30</sup>:** expuso que para el año 2005 o 2006, iba al río que queda cerca al predio La Alejandra, por lo que conoció a Pedro Lozada allí, después "el señor se sintió aburrido allá en esa finca y me vendió la posesión", la venta fue por \$10.000.000 en el mes de

---

<sup>28</sup> Sentencia de 21 de septiembre de 2001

<sup>29</sup> Hecho segundo demanda – Fl. 30

<sup>30</sup> Fl. 84- Audiencia inicial de 5 de septiembre de 2018

diciembre de 2009, *“me entregó con lo que había ahí, ahí tenías unas gallinas, me entregó unos cabros, y ahí le hice un negocio redondo por eso y él se fue”*; luego de explicar los linderos del predio, contestó que no tiene cercada la finca *“porque como hay bosque y árboles frutales y eso, pero cercado toda la finca no”*; no ha sufragado los impuestos *“porque eso hay un monto elevado y he estado esperando si la Alcaldía me ayuda para poder bajarle el costo, porque así en cuentas va como 25 o 26 millones... lleva más de veinte años que no se paga impuestos”*; indicó que al comprar la posesión no se hizo documento alguno *“... de palabra, él me dijo que si me quería ir ya para allá...”*; ha limpiado la finca, tratado de organizar, aunque *“la CAR ha estado ahí ahí, que eso es un sitio que hay que respetar y cuidar, he limpiado un buen pedazo, pero he tratado de dejar por lo que he querido hacer el parque ecológico”* y tiene unos muchachos que le cuidan la finca; del señor Pedro Lozada asevera que *“vivía ahí en la casa, cuando me dijo él vivió desde el año 1998”*.

#### **Declaraciones de terceros:**

- **Ángel Isaac Buitrago**<sup>31</sup>: no tiene parentesco con las partes, no conoce a Leidy Maritza Hernandez Ruiz; al predio ha ido desde el año 2010 o 2011, porque es amigo de William, en ocasiones le ha colaborado vacunando ganado o cabros, manifiesta que tuvo charlas con Pedro Lozada, también con Héctor Ladino por *“vividor”* por cuenta de Don William; frente a los actos de poseedor desplegados por Pedro Lozada, respondió *“no pues así como vemos, como otros, vi así de vista nada más, charlas”*; William si ha *“metido trabajo, pero ya le prohibieron, le tocó sacar el ganado porque no lo dejaban”*, puso el agua *“ha hecho la vivienda”*, solo algunos cultivos porque requiere de licencia ambiental; en ningún momento *“he visto que alguien venga para problemas, a sacarlo para hacerse acreedor”*; no recuerda las fechas, pero si ha laborado a favor

---

<sup>31</sup> Fl. 88 – Declaración atendida en la inspección judicial de 14 de marzo de 2019

de don William, él es quien le paga y tiene al señor Omar como cuidandero; la extensión del predio *“para mí, dicen dicen, son 82- 85 hectáreas...”*.

- **Omar de Jesús Arango Muñoz**<sup>32</sup>: amigo del demandante y no tiene relación con el representante legal de la empresa demandada; es el esposo de Leidy Maritza Hernandez Ruiz; conoce el predio La Alejandra porque trabaja para el señor William desde 2014, me *“he encargado del cuidado de la finca y de las matas”* y él *“me colabora y me sirve como vivienda porque soy una persona desplazada, me ha servido mucho, entonces uno siempre está pendiente del inmueble, y también cuidando le desde hace que estoy por acá, el cuidado de la fauna del bosque de todo, no se ha hecho más porque la CAR me lo ha prohibido, ellos no han venido, cuáles son sus nos han visitado, no es más”*; nadie ha ido al predio a molestarlos, solo la CAR, están pendientes y *“les agrada ya venir”*; la señora Leidy Maritza lo acompañó un tiempo *“por cuenta de don William”*, bajo el mando del demandante, se retiró hace año y medio para el momento de la declaración.

- **Héctor Ladino Salazar**<sup>33</sup>: labora en actividades del campo en la finca La Alejandra, no es familiar del actor, ni ha tenido vínculo con la sociedad demandada; tiene *“conocimiento que desde el 2009 el señor William Ernesto López es el propietario de este predio, que lo adquirió de parte del señor Pedro Lozada, desde el momento en que lo distingo yo a él, él es el único que ha permanecido con esta propiedad”*; al demandante lo conoce desde hace veinticinco años, *“como desde el 2011”*; William está desde 2009, porque él lo invitaba a la finca; ha trabajado en el predio desde hace siete años *“más o menos he estado acá”*; sostuvo que *“yo siempre lo que he sabido es que don William adquirió esta posesión de Don Pedro Lozada”*, teniendo conocimiento de ello porque *“él me dijo, don William”*, cuando lo contrato *“de 8 a 7 años no estoy bien seguro pero por ahí está la fecha”*; a

---

<sup>32</sup> Fl. 88 – Declaración decretada de oficio en la inspección judicial de 14 de marzo de 2019

<sup>33</sup> Fl. 158 – Declaración atendida en la inspección judicial de 8 de febrero de 2021 -Archivo 1 CD. fl. 149-

Pedro Lozada “lo vi como en dos ocasiones hablando con don William, pero así así nosotros no hablamos”; no conoce a otras personas que hayan reclamado por el predio durante el tiempo que estuvo en el bien; no ha trabajado con más personas en la finca, pero conoció un “muchacho” que cuidaba pero se fue.

En consideración a las declaraciones de terceros y de parte citadas en precedencia, sumado a la prueba documental, al ser analizadas de manera conjunta en los términos del artículo 176 del C.G.P. – *principio de unidad de la prueba*-, se desprende que no se logran acreditar, la mentada suma de posesiones reclamada por el demandante, la cual debía extenderse por al menos diez años anteriores a la fecha de presentación de la demanda -12 de octubre de 2015-; tampoco, la referida posesión sobre la extensión pretendida en pertenencia, por cuanto, más allá de las imposibilidades que se suscitaron para recorrer el predio y lograr su identificación, ello lo que reflejó es, que existe gran parte del terreno inhóspito, de donde se deriva que ninguna acción, acorde con los lineamientos que la Ley y normas prevean para ello, ha desarrollado el pretense usucapiente.

En efecto, si bien en el líbello de la demanda se señaló que el señor Pedro Lozada fue poseedor desde el año 1998 y hasta el mes de diciembre de 2009, del estudio de las declaraciones de los testigos, no son unánimes e inequívocas en indicar que aquel haya sido poseedor del bien objeto de este proceso, ya que los señores Ángel Isaac Buitrago, Omar de Jesús Arango Muñoz y Héctor Ladino Salazar, si bien lo mencionan en sus declaraciones, tan solo expresaron haberlo visto en algunas ocasiones y sostuvieron solo charla o conversación con él, por lo que con las respuestas ofrecidas no pueden dar cuenta según la ciencia de su dicho de los actos posesorios desplegados por dicho antecesor.

De modo que, no se acreditó la posesión ejercida por el señor Pedro Lozada desde el año 1998 como se indicó en la demanda, año 2000 como se refirió por el demandante en su declaración de parte, o en su defecto desde el año 2002 que entró en vigencia la Ley 791 de esa anualidad -diciembre 27- y además, no se acreditó cómo adquirió la posesión el promotor de manos de Pedro Lozada, comoquiera que no existe prueba de un negocio jurídico traslativo entre el sucesor y el antecesor que permita la creación de un vínculo sustancial, como la compraventa; menos aún, cuando en el hecho 7º de la demanda se anotó que <sup>34</sup>*“Mi mandante adquirió de buena fe y continuó la posesión que traía el señor PEDRO LOZADA, de acuerdo con la promesa de compraventa suscrita con mi poderdante le día 10 de diciembre de 2009...”*, documental que brilla por su ausencia y, por el contrario el demandante en su declaración de contestó frente a ello que esa negociación fue *“... de palabra, él me dijo que si me quería ir ya para allá”* y, negociación que quedó huero de prueba.

Bajo estos argumentos, la situación antes estudiada valorada en conjunto con los medios de convicción recaudados refleja que no quedaron demostrados los presupuestos de la posesión, por la suma pregonada y en su propia persona sobre la extensión pretendida.

Así las cosas, esta Corporación no accederá a los argumentos esbozados en la alzada, razón por la que habrá de **confirmar** la sentencia de primera instancia, mediante la cual se negaron las pretensiones de la demanda, sin condenarse en costas, en la medida que, dada la falta de oposición por parte del demandado, las mismas no se causaron.

## DECISIÓN

---

<sup>34</sup> Fl. 31

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil y Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

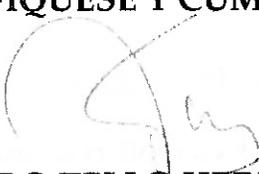
**RESUELVE**

**PRIMERO:** Confirmar la sentencia apelada, proferida el 8 de febrero de 2021, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá-Cundinamarca, acorde con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

**TERCERO:** Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**  
Magistrado Ponente

*Pablo I. Villate M.*  
**PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**  
Magistrado



**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**  
Magistrado