SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION. PROCESO DE PERTENENCIA RAD. 2017-1005. DTE: MARIA DEL CARMEN GAMBOA. DDOS: NELSON NIÑO Y OTROS.

MARCO ANTONIO SUAREZ RIVEROS <marcoajuridico@hotmail.com>

Vie 6/10/2023 12:46 PM

Para:Juzgado 16 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC:ANDRÉS HERRERA <andres.aycjuridico@gmail.com>;jlopezbanda@yahoo.es <jlopezbanda@yahoo.es>

1 archivos adjuntos (3 MB)
05SUSTENTACIONRECURSODEAPELACION.pdf;

Bogotá D.C., 10 de octubre de 2023.

Reciba un cordial saludo,

De manera atenta, remito memorial con sustentación del recurso de apelación, para que sea tenida en cuenta por su Despacho.

En aras, de cumplir con la carga procesal de que trata el parágrafo 1º del articulo 9 de la Ley 2213 de 2022, remito copia a la parte demandada.

Por favor acusar recibido.

Respetuosamente,

MARCO ANTONIO SUAREZ RIVEROS
C.C. No. 80.060.485 de Bogotá
T.P. No. 201.880 del C. S. de la J.

SEÑOR
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E.S.D.

Referencia.	**PERTENENCIA Y REIVINDICATORIO EN RECONVENCIÓN**
Radicado:	**11001 4003 026 2017 01005 00**
Demandante:	**MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES**
Demandados:	**NELSON NIÑO GARCIA**
Asunto:	**SUSTENTACION RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

MARCO ANTONIO SUAREZ RIVEROS, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 80.060.485 de Bogotá, Abogado con T.P. No. 201.880 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado de la señora **MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES,** demandante en pertenencia y demandada en reconvención dentro del asunto de la referencia, me permito sustentar el **RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado 26 Civil Municipal de esta ciudad, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

1- **El día 17 de Septiembre del año 2017,** la señora MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES, instauró demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de los señores **NELSON NIÑO GARCIA, AURA LIBIA NIÑO GARCIA, NANCY NIÑO GARCIA** y **MARIA CONSTANZA NIÑO GARCIA,** pretendiendo la usucapión del siguiente bien inmueble:

***i)* Lote de terreno ubicado en la Calle 70 A Sur con Carrera 22 Esquina y/o Calle 70 A Sur No. 21-20/22, Barrio Brisas del Volador, de la Ciudad Bogota D.C., sin matricula inmobiliaria**, *ii)* que hace parte de un lote de mayor extensión conocido como lote numero dos (2) de la Manzana Cuatro (4), dirección catastral Calle 70 Sur No. 21-15 (antes Calle 71 K Sur No. 20-79), cédula catastral 002587040200000000 y con chip AAAO172DTFT, sin matricula inmobiliaria, ***iii)* el que a su vez hace parte de otro lote de terreno de mayor extension distinguido con el folio de matricula inmobiliaria No. 50S-300775 de propiedad de los demandados.**

2- La demandante indica que el inmueble que pretende en pertenencia corresponde a un área de ciento veintiséis punto veinte metros cuadrados (126.20 Mts2) y se encuentra comprendido entre los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En ocho punto cincuenta metros (8.50 Mts) en parte con el Lote No. 006 y en parte con el mismo Lote No. 002 de la Manzana No. 4. **POR EL SUR:** En nueve punto setenta metros (9.70 Mts) con la Calle 70 A Sur. **POR EL ORIENTE:** En catorce punto ochenta metros (14.80 Mts), con predio de posesión de la señora **KAREN ANDREA BAQUERO QUEMBA**. **POR EL OCCIDENTE:** En dieciséis metros (16.00 Mts) con la Carrera 22**.**

3- Como sustento de su pretensión, la demandante argumentó haber entrado en posesión del lote de mayor extensión conocido como Lote No. 2 de la Manzana 4, con dirección catastral Calle 70 Sur No. 21-15 (antes Calle 71 K Sur No. 20-79), cédula catastral 002587040200000000 y con chip AAAO172DTFT, sin matricula inmobiliaria, el cual contiene al predio pretendido en pertenencia, por un espacio de tiempo superior a treinta (30) años, encerrándolo con postes de madera y alambre, construyendo una casa de adobe y explotándolo económicamente a través de la extracción de arena que comercializaba y con lo cual logró su manutención y la de sus hijos quienes para entonces eran menores de edad.

4- Igualmente afirmó la demandante, que después de muchos años dividió dicho lote de mayor extensión en varios lotes mas pequeños para cada uno de sus hijos, reservándose el hoy pretendido en pertenencia.

5- Afirma la demandante que ese lote que ella se reservó luego de la división que ella misma hizo del de mayor extensión, continuó usándolo como huerta, donde cultiva diferente clase de alimentos para su propio consumo y el de su familia y conservando una pequeña y antigua construccion por ella realizada.

6- Refiere la demandante que el lote pretendido en pertenencia siempre ha sido usado como huerta, ejerciendo una posesión quieta, pública, pacífica y sin clandestinidad, materializando

su señorío mediante el pago de impuestos, la explotación económica y la construcción de mejoras.

7- Junto con la demanda se aportaron las siguientes prubas documentales:

a. Copia solicitud de certificado especial para proceso de pertenencia, radicada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur de fecha 28 de Abril del año 2017.
b. Certificado especial para proceso de pertenencia, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, donde certifica que consultado el sistema de información, los titulares del derecho de dominio sobre el predio de mayor extensión distinguido con folio de matricula inmobiliaria No. 50S-300775 son los aquí demandados **NELSON NINO GARCIA, AURA LIBIA NINO GARCIA, NANCY NINO GARCIA, MARIA CONSTANZA NINO GARCIA.**
c. Certificado de Tradición y Libertad del Bien Inmueble de mayor extension No. 50S-300775, que contiene al Lote de Terreno tambien de mayor extension con la cedula catastral 002587040200000000 y chip AAA0172DTFT, sin matricula inmobiliaria; el cual a su vez contiene el Lote de terreno objeto de pertenencia. (negritas y subrayas mías)
d. Certificado catastral, expedido por la UAECD, respecto del lote de mayor extension del cual hace parte el inmueble objeto de este proceso, de fecha 9 de Mayo de 2017.
e. Certificado de no declarante expedido en el año 1987 por la Direccion de Impuestos y Aduanas Nacionales a MARIA DEL CARMEN GAMBOA, donde se anota que su domicilio se ubica en la Carretera a Quiba, Barrio Brisas del Volador (inmueble objeto de usucapión).
f. Copia recibos de pago de impuesto predial cancelados por mi mandante, correspondientes a las vigencias 2000, 2001, 2008, 2009,2010, 2011, 2012, 2013 y 2014.
g. Certificado del SISBEN, expedido el dia 17 de Octubre del año 2000, a nombre de MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES, con dirección Calle 71 K Sur No. 20-79.
h. Constancia de estratificacion de fecha 18 de Diciembre del ano 2000, expedido por planeacion distrital para el inmueble de la Calle 71 K Sur No. 20-79.
i. Certificación de fecha 20 de Noviembre del aho 2014, expedida por el Presidente de la Junta de Accion Comunal del Barrio Brisas del Volador, donde manifiesta que la senora MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES es la poseedora del inmueble objeto de la presente demanda.
j. Plano de manzana catastral que contiene al lote objeto de esta demanda
k. Álbum fotografico del inmueble objeto de usucapion y las mejoras sobre el construidas.
l. Presentación de Perito. Hoja de Vida Dra. LUZ HELENA CAPACHO TORRES.
m. Dictamen pericial rendido por la Doctora LUZ HELENA CAPACHO TORRES.

8- Admitida la demanda mediante auto de fecha 1 de Noviembre del año 2017, fueron notificados los demandados, quienes contestaron la misma oponiendose a las pretensiones, formulando las excepciones de mérito denominadas (i) prescripción extintiva de la acción de pertenencia. (ii) objeto ilícito. (iii)plus petito y en adición, presentaron demanda de reconvención pidiendo la reivindicación del inmueble.

9- Igualmente, se notificó al Curador Ad Litem de las personas indeterminadas, quien el día 7 de Marzo del año 2022 contestó la demanda, proponiendo como excepciones de mérito la i) Falta de presupuestos o elementos para declarar la posesión.

10- Corrido el traslado de la demanda de reconvención, la demandada MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES propuso como excepciones la (i) Prescripción extintiva de la acción de dominio. (ii) temeridad y mala fe de la demandante en reconvención (iii) posteridad del título de dominio de los demandantes frente a l hecho de la posesión por ella ejercida.

11- En el mismo sentido, la demandada se pronunció respecto de cada una de las exepciones de mérito de la demanda principal.

12- Mediante auto de fecha 10 de Octubre del año 2022, el Juzgado 26 Civil Municipal de Bogotá, decretó como pruebas de la parte demandante los documentos aportados con la demanda, así como los de la contestación a las excepciones y la contestación de la demanda de reconvención, los testimonios de OMAR JAVIER QUEMBA GAMBOA, KAREN ANDREA BAQUERO QUEMBA, MARISOL QUEMBA GAMBOA, así como la inspección judicial; y respecto de la parte demandada y demandante en reconvención, decretó como pruebas las documentales la obrantes en el expediente y en el escrito de demanda de reconvención, los testimonios de CARLOS DANIEL AHUMADA ALFONSO y JULIO CESAR CASTAÑO CORTES.

Respecto del Curador Ad - litem representante de las personas indeterminadas, decretó la prueba de Interrogatorio de Parte. Finalmente y de manera oficiosa como **prueba trasladada** ordenó oficiar a los Juzgados 2, 32 y 44 Civiles del Circuito de Bogotá, para que remitieran copia de los procesos 2016-0186, 2015-0132 y 2015-0436, respectivamente.

13- Desatado el trámite previsto en los artículos 372 y 373 del C.G.P. en cuatro sesiones y fechas diferentes, en las que se interrogaron a las partes, se escucharon los testimonios de los señores OMAR JAVIER QUEMBA GAMBOA, KAREN ANDREA BAQUERO QUEMBA, MARISOL QUEMBA GAMBOA, MIRYAM MARTINEZ, CARLOS DANIEL AHUMADA ALFONSO y JULIO CESAR CASTAÑO CORTES, se practicó personalmente la inspección judicial y se recibieron los alegatos de conclusion de cada uno de los abogados.

14- Finalmente, el día 16 de Marzo del año 2023, se notificó por estado la Sentencia, denegando las pretensiones de la demanda de pertenencia y concediendo las pretensiones de la demanda de reconvención, ordenando a la señora MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES restituir el inmueble **(sin indicar cúal)** a los demandantes en reconvención, con sus mejoras, anexidades, usos y costumbres.

RAZONES DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

La Señora Juez 26 Civil Municipal de Bogotá, estriba su sentencia negando las pretensiones de la demanda de pertenencia en dos pilares fundamentales: (i) La falta de identificación plena del bien objeto de demanda. (ii) La no demostración del tiempo de posesión de la demandante, a los que paso a referirme, para finalmente pronunciarme respecto a la decisión de reivindicar a favor de los demandantes en reconvención.

Respecto del primero de los requisitos (corpus), indicó el a-quo, que no existe identidad entre el predio pretendido en la demanda y el que fue objeto de dictámen pericial e inspección judicial, por cuanto que los linderos esbozados en el libelo introductorio difieren de los certificados por el Perito designado, así como que la dirección del inmueble no es la misma encontrada por el auxiliar de la justicia. Quien también determinó un área diferente a la incorporada en el escrito genitor.

Respecto del segundo de los requisitos, esto es el factor temporal de la posesión, indicó que la parte demandante no probó el tiempo respecto del cual la demandante ejerció la posesión sobre el inmueble pretendido en pertenencia.

Por el contrario, respecto de la demanda de reconvención, la señora Juez estimó que se demostraron los elementos propios de la acción de dominio, tales como: (i) derecho de dominio en cabeza del pretensor. (ii) Posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado. (iii) Identidad del bien poseido con aquel del cual es propietario el demandante. (iv) Que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular.

RAZONES DEL RECURSO DE APELACION

Las razones y fundamentos del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia, fueron las siguientes:

I. ERROR DE HECHO - FALTA DE APRECIACION DE PRUEBAS - IDENTIDAD DEL INMUEBLE PRETENDIDO EN PERTENENCIA FRENTE AL INMUEBLE POSEIDO Y OBJETO DE ESTE PROCESO – EXISTENCIA DEL CORPUS EN CABEZA DE LA DEMANDANTE.

Varias pruebas no analizadas en su conjunto ni valoradas por la Señora Juez de primera instancia, logran determinar fehacientemente y mas allá de toda duda, que existe plena identidad entre el inmueble pretendido por usucapión en la demanda y el inmueble que fue objeto de dictámen pericial decretado de oficio, así como el que fue objeto de la inspección judicial, razones por la cual difiero del fallo de primera instancia y solicito al Señor Juez superior con todo respeto, se sirva hacer un anális detallado de la totalidad de los elementos materiales probatorios obrantes en el expediente, entre ellos los siguientes:

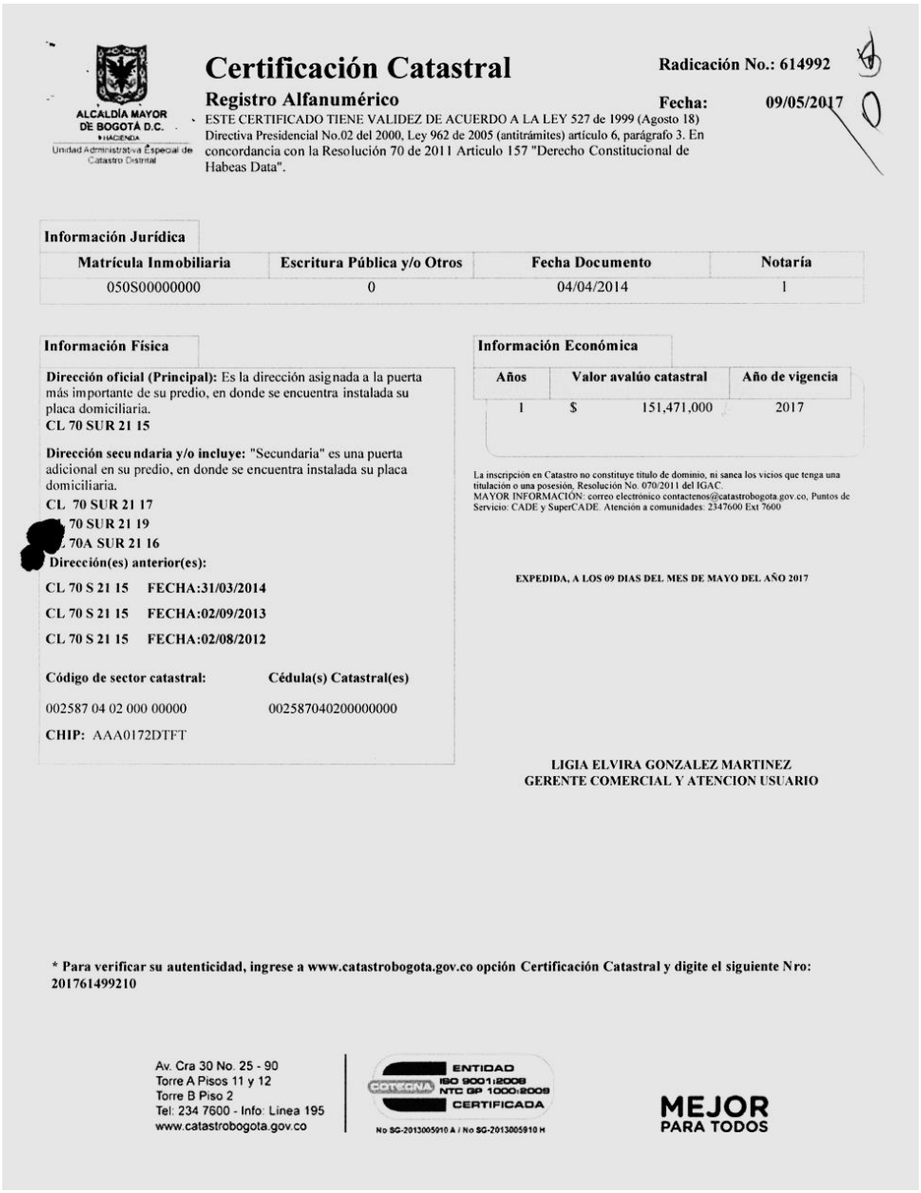
Con la demanda se aportó certificado catastral No. 614992, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el día **9 de Mayo del año 2017.**

Dicho documento da cuenta de la existencia de un Lote de terreno distinguido con cédula catastral 00258704020000000, Chip AAA0172DTFT, sin matrícula inmobiliaria y al que le correspondían las siguientes direcciones:

Dirección Principal: Calle 70 Sur No. 21-15

Direcciones secundarias: Calle 70 Sur No. 21-17
Calle 70 Sur No. 21-19
Calle 70 A Sur No. 21-16

Veámos:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Certificación Catastral

Registro Alfanumérico

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 70 de 2011 Articulo 157 "Derecho Constitucional de Habeas Data".

Radicación No.: 614992

Fecha: 09/05/2017

Información Jurídica

Matrícula Inmobiliaria	Escritura Pública y/o Otros	Fecha Documento	Notaría
050S00000000	0	04/04/2014	1

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
CL 70 SUR 21 15

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
CL 70 SUR 21 17
CL 70 SUR 21 19
CL 70A SUR 21 16

Dirección(es) anterior(es):
CL 70 S 21 15 FECHA:31/03/2014
CL 70 S 21 15 FECHA:02/09/2013
CL 70 S 21 15 FECHA:02/08/2012

Código de sector catastral:	Cédula(s) Catastral(es)
002587 04 02 000 00000	00258704020000000

CHIP: AAA0172DTFT

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
1	$ 151,471,000	2017

La inscripción en Catastro no constituye titulo de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.
MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de Servicio: CADE y SuperCADE. Atención a comunidades: 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA, A LOS 09 DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2017

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION USUARIO

*** Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co opción Certificación Catastral y digite el siguiente Nro: 201761499210**

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co

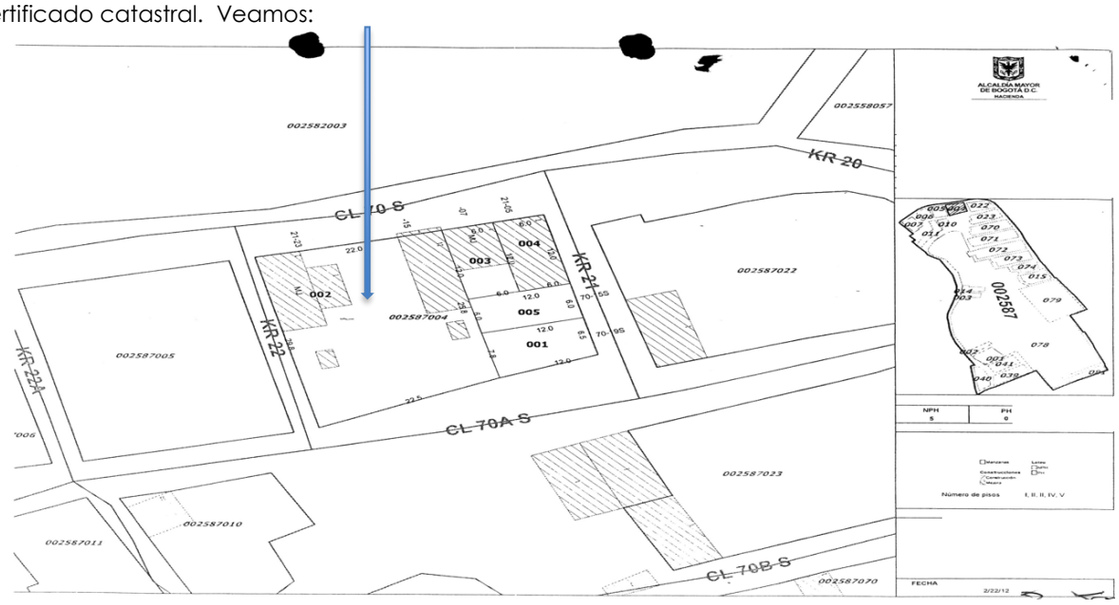
ENTIDAD ISO 9001:2008 NTC GP 1000:2009 CERTIFICADA
No SG-20130059l0 A / No SG-20130059l0 H

MEJOR PARA TODOS

Éste documento, corresponde al bien inmueble de mayor extensión aludido en el hecho segundo (2) de la demanda, conocido como Lote número 2 de la Manza 4 del Barrio Brisas del Volador (respecto del cual la Señora Juez de Primera Instancia declaró no haberse probado su existencia, lo cual no es cierto), mismo que la demandante desde hacía más de 30 años contados a partir de la fecha de presentación de la demanda, venía poseyendo y mismo predio que la demandante fracionó materialmente en varios lotes mas pequeños y el cual para la fecha de radicación de la demanda contenía al lote de menor extensión pretendido en pertenencia ya que éste le quedó a ella de manera residual, luego de que dividiera el terreno y les entregara pequeñas fracciones del mismo a cada uno de sus hijos.

Esta prueba, junto con el plano de manzana catastral también aportado con la demanda y visto a folio 25 del expediente digital, demuestran la veracidad del hecho segundo de la demanda,

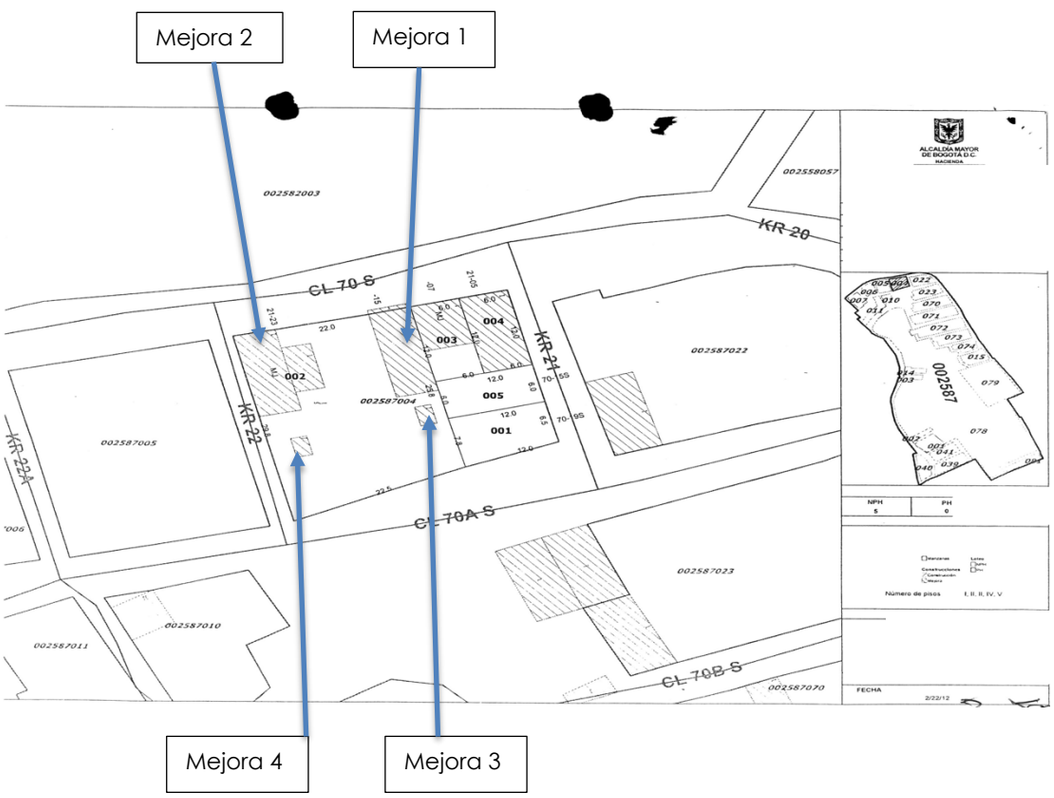
referente a que para la fecha de radicación de la acción de pertenencia, existía un inmueble de mayor extensión que comprendía varias nomenclaturas, mismas que aparecen en el precitado certificado catastral. Veamos:



Plano castral expedido por la UAECD el día 22 de Febrero del año 2012.

Con dicho documento se prueba que:

a. Existe la Manzana cuatro.
b. Existe el Lote 2 de la manzana 4.
c. Para la época (año 2012 en que se expidió el plano), ya existían unas mejoras construidas en el lote dos (2), ambas en el lindero norte del lote Dos (2), que para entonces formaba un solo globo de terreno, esto es la construcción de la mejora de la Calle 70 Sur No. 21-15 (mejora 1) que tiempo después le fue adjudicada a la misma demandante en proceso de pertenencia promovida ante el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, la de la Calle 70 Sur No. 21-23 (mejora 2) y otras mejoras, aunque mas pequeñas, que quedaban hacia la parte de atrás, lindero sur del Lote Dos (2), una contra el lindero oriental (mejora 3) y otra hacia el lindero occidental, es decir en la esquina de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 (mejora 4), veamos:



Así mismo, obra en el expediente dictamen pericial confeccionado por la Perito LUZ HELENA CAPACHO TORRES, incorporado como prueba documental respecto del cual la Señora Juez de Primera Instancia no hizo pronunciamiento alguno, dictamen que da cuenta de la identificación plena tanto del predio de mayor extensión conocido como Lote Dos (2) de la Manzana 4, como del predio de menor extensión en él contenido y conocido como Calle 70 A Sur con Carrera 22 Esquina. En dicho informe se aporta un plano de manzana catastral actualizado al año 2015, donde ya aparece que el Lote 2 se segregó en seis partes màs pequeñas, cada uno con su nomenclatura y que en la esquina de la Carrera 22 con Calle 70 A Sur solo se observa una mejora, **sin nomenclatura.**

En este nuevo plano, aparece que el Lote Dos tiene tiene las siguientes nomenclaturas:

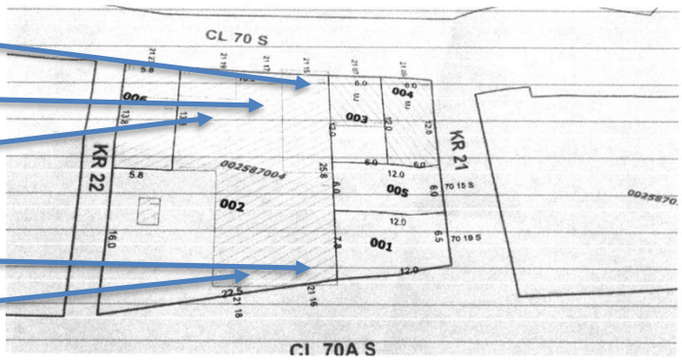
Calle 70 Sur No. 21-15

Calle 70 Sur No. 21-17

Calle 70 Sur No. 21-19

Calle 70 A Sur No. 21-16

Calle 70 Sur No. 21-18



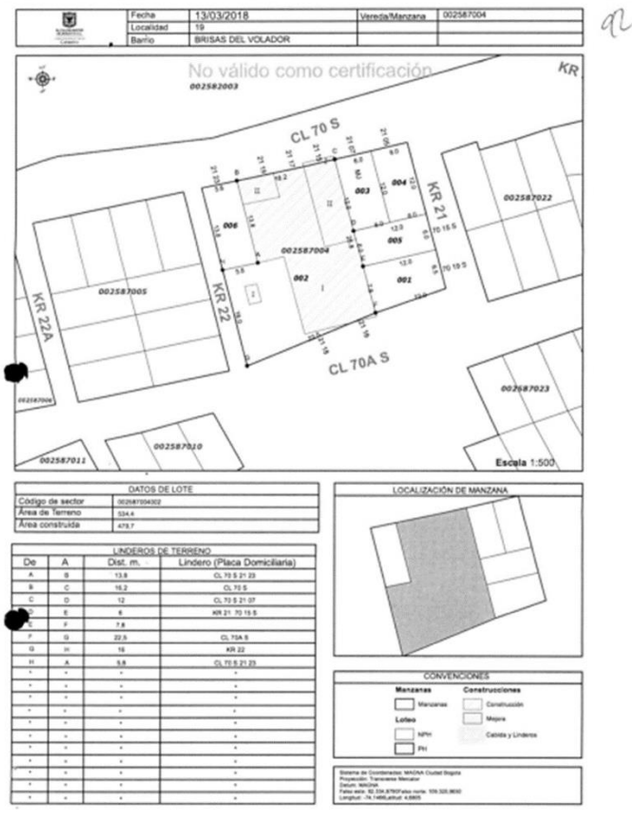
En este plano e informe pericial, se evidencia que del lote dos (2) se han segregado las cinco (5) direcciones antes indicadas y que en la esquina de la Carrera 22 con Calle 70 A Sur, queda un lote de terreno de menor extensión sin construcción, **SIN NOMENCLATURA** y solo con una pequeña mejora.

Estas piezas documentales, aunadas al interrogatorio de parte de la señora MARIA DEL CARMEN GAMBOA y a los testimonios de Omar Javier Quemba Gamboa, Karen Andrea Baquero Quemba y Marisol Quemba Gamboa, se prueba plenamente que en efecto en la antigüedad existió un globo de terreno conocido como Lote Dos (2) de la Manzana 4, mismo que la demandante y los testigos afirman haber sido el lote de mayor extensión que por mas de treinta años fue poseido como un solo globo de terreno por parte de la señora Maria Cármen Gamboa Fuentes, mismo que fue subdivivido físicamente por ella en seis (6) lotes más pequeños para dárselos a cada uno de sus cuatro (4) hijos, razón por la cual ya se evidencian las nuevas nomenclaturas, reservándose dos (2) de esos sublotes, el de la mejora correspondiente a la Calle 70 Sur No. 21-15 que es su casa de habitación, cuya pertenencia fue declarada a su favor por el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso 2015-436, así como el lote de la esquina de la Calle 70 A sur con Carrera 22 y que hoy es pretendido en pertenencia.

Éste dictamen pericial tampoco fue tenido en cuenta por el A-quo y en su lugar, designó un nuevo perito, que al ser indagado por el Despacho se refirió a dicho plano de manzana catastral obrante en el expediente, aclarando que el lote de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 (esquina), para la fecha de radicación de la demanda, esto es para el año 2017, **NO TENIA NOMENCLATURA OFICIAL**, pero que hoy le corresponde la de la Calle 70 A Sur No. 21-26, situación que también fue pasada por alto por la Señora Juez de primera instancia.

Cuando al nuevo perito se le indaga por la identificación del inmueble para determinar si este es el mismo al que se refiere la demanda, él se traslada además del plano aportado por la primera perito, al obrante al folio 92 del expediente, el cual es otro plano del mismo lote dos (2) de mayor extensión que contiene al predio aquí pretendido en pertenencia, pero que corresponde al aportado por la Unidad Administrativa Especial de Catastral Distrital al Juzgado luego de la admisión de la demanda, entidad ésta que con fecha **13 de Marzo del año 2018,** emite un "Boletín Catastral" acompañado de este nuevo plano, tampoco valorado ni apreciado por el a-quo, el cual es contundente para evidenciar varias situaciones, tales como la construcción de las mejoras del lote dos (2), la existencia del lote de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 Esquina que hace parte del mismo lote dos, perfectamente delimitado por las mejoras a el colindantes, las nuevas nomenclaturas del mismo lote dos (2), siendo que por el constado sur del Lote ya existían las nomenclaturas de las mejoras de la Calle 70 A Sur No. 21-16 y 21-18 y que el lote de enseguida por dicho costado, es precisamente el que se ve sin construcción de la Calle 70 A Sur Con Carrera 22 Esquina (sin nomenclatura) y el que en efecto hoy se pretende en pertenencia.

Veamos:



Mas adelante, a folio 95 del expediente digital, se observa la respuesta emitida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de fecha **20 de Marzo del año 2018**, que con ocasión al oficio 6.0022/2017 del Juzgado 26 Civil Municipal, esta entidad emitió para obrar en el proceso, informando que "**revisado el Sistema Integrado de Información Catastral, el predio objeto del proceso de pertenencia <u>SE ENCUENTRA INCORPORADO EN NUESTRA BASE DE DATOS COMO UNA POSESIÓN</u> así:**

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 20-03-2018 03:41:58
Contestar Cite Este Nr: 2018EE12103 O 1 Fol:1 Anex:5
ORIGEN: Origen: Sd 3212 - SUBGERENCIA DE INFORMACION FISICA Y
DESTINO: Destino: JUZGADO 26/SAULO M RODRIGUEZ F
ASUNTO: Asunto: RADICACION 2018 212170
OBS: Obs : ELABORO: JORGE DURAN

Bogotá D.C.

Señor
SAULO MANUEL RODRIGUEZ FLÓREZ
Secretario
Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Oralidad de Bogotá
Carrera 10 No. 14- 33 Piso 9
Bogotá
Código Postal: 110321

Asunto: Respuesta oficio 6.0022/2017 del 10 de Noviembre del 2017.

Referencia: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA No. 11001400302620170100500 DE MARÍA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES, c.c 41.353.866 contra NELSON NIÑO GARCÍA c.c SIN, AURA LIBIA NIÑO GARCÍA, c.c SIN, NANCY NIÑO GARCÍA, c.c SIN y personas indeterminadas.

UAECD 2018-212170, 2018ER3848, IGAC 8002018EE1396-C1 Del 12/02/2018.

Respetado señor secretario,

En atención al oficio del asunto, en el cual se indica de la existencia del proceso de la referencia, informamos:

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD– tiene por objeto responder por la recopilación de la información de la propiedad inmueble del Distrito Capital en sus aspectos físico, jurídico y económico, y facilitar el acceso a la información geográfica y espacial para contribuir a la toma de decisiones del Distrito Capital.

Revisado el Sistema Integrado de Información Catastral –SIIC, el predio objeto del proceso de pertenencia se encuentra incorporado en nuestra base de datos como una posesión, así:

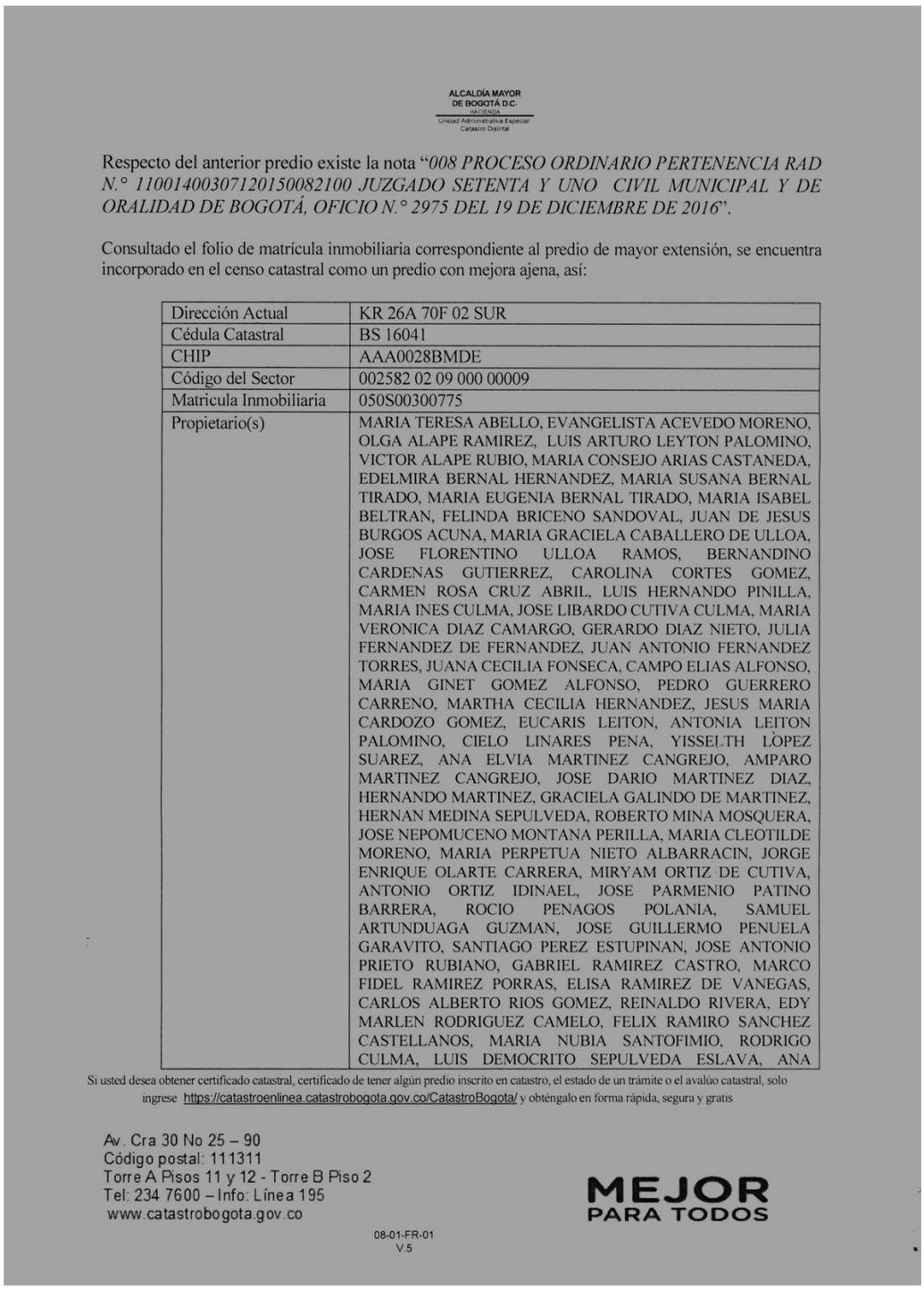
Dirección Actual	CL 70 SUR 21 15
Cédula Catastral	002587040200000000
CHIP	AAA0172D1FT
Código del Sector	002587 04 02 000 00000
Matrícula Inmobiliaria	Sin folio de matrícula inmobiliaria
Propietario(s)	MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES, CC 41353866 JHON JAIRO RODRIGUEZ GAMBOA, CC 79908546 WALTER ENRIQUE RODRIGUEZ GAMBOA, CC 80766092 KAREN ANDREA BAQUERO QUEMBA, CC 1030598000

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/ y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

MEJOR PARA TODOS

08-01-FR-01
V.5



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Respecto del anterior predio existe la nota "*008 PROCESO ORDINARIO PERTENENCIA RAD N.° 11001400307120150082100 JUZGADO SETENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL Y DE ORALIDAD DE BOGOTÁ, OFICIO N.° 2975 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2016*".

Consultado el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al predio de mayor extensión, se encuentra incorporado en el censo catastral como un predio con mejora ajena, así:

Dirección Actual	KR 26A 70F 02 SUR
Cédula Catastral	BS 16041
CHIP	AAA0028BMDE
Código del Sector	002582 02 09 000 00009
Matricula Inmobiliaria	050S00300775
Propietario(s)	MARIA TERESA ABELLO, EVANGELISTA ACEVEDO MORENO, OLGA ALAPE RAMIREZ, LUIS ARTURO LEYTON PALOMINO, VICTOR ALAPE RUBIO, MARIA CONSEJO ARIAS CASTANEDA, EDELMIRA BERNAL HERNANDEZ, MARIA SUSANA BERNAL TIRADO, MARIA EUGENIA BERNAL TIRADO, MARIA ISABEL BELTRAN, FELINDA BRICENO SANDOVAL, JUAN DE JESUS BURGOS ACUNA, MARIA GRACIELA CABALLERO DE ULLOA, JOSE FLORENTINO ULLOA RAMOS, BERNANDINO CARDENAS GUTIERREZ, CAROLINA CORTES GOMEZ, CARMEN ROSA CRUZ ABRIL, LUIS HERNANDO PINILLA, MARIA INES CULMA, JOSE LIBARDO CUTIVA CULMA, MARIA VERONICA DIAZ CAMARGO, GERARDO DIAZ NIETO, JULIA FERNANDEZ DE FERNANDEZ, JUAN ANTONIO FERNANDEZ TORRES, JUANA CECILIA FONSECA, CAMPO ELIAS ALFONSO, MARIA GINET GOMEZ ALFONSO, PEDRO GUERRERO CARRENO, MARTHA CECILIA HERNANDEZ, JESUS MARIA CARDOZO GOMEZ, EUCARIS LEITON, ANTONIA LEITON PALOMINO, CIELO LINARES PENA, YISSELTH LÒPEZ SUAREZ, ANA ELVIA MARTINEZ CANGREJO, AMPARO MARTINEZ CANGREJO, JOSE DARIO MARTINEZ DIAZ, HERNANDO MARTINEZ, GRACIELA GALINDO DE MARTINEZ, HERNAN MEDINA SEPULVEDA, ROBERTO MINA MOSQUERA, JOSE NEPOMUCENO MONTANA PERILLA, MARIA CLEOTILDE MORENO, MARIA PERPETUA NIETO ALBARRACIN, JORGE ENRIQUE OLARTE CARRERA, MIRYAM ORTIZ DE CUTIVA, ANTONIO ORTIZ IDINAEL, JOSE PARMENIO PATINO BARRERA, ROCIO PENAGOS POLANIA, SAMUEL ARTUNDUAGA GUZMAN, JOSE GUILLERMO PENUELA GARAVITO, SANTIAGO PEREZ ESTUPINAN, JOSE ANTONIO PRIETO RUBIANO, GABRIEL RAMIREZ CASTRO, MARCO FIDEL RAMIREZ PORRAS, ELISA RAMIREZ DE VANEGAS, CARLOS ALBERTO RIOS GOMEZ, REINALDO RIVERA, EDY MARLEN RODRIGUEZ CAMELO, FELIX RAMIRO SANCHEZ CASTELLANOS, MARIA NUBIA SANTOFIMIO, RODRIGO CULMA, LUIS DEMOCRITO SEPULVEDA ESLAVA, ANA

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/ y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

MEJOR
PARA TODOS

08-01-FR-01
V.5

Estos oficios de Catastro, tampoco fueron objeto de análisis por parte de la Señora Juez de primera instancia, pues de haberlo sido nunca hubiera llegado a la duda respecto a la existencia (para la fecha de radicación de la demanda) del Lote Dos (2) de mayor extensión al acá pretendido en pertenencia, que para entonces tenía como nomenclatura urbana principal la de la Calle 70 Sur No. 21-15 y que hoy corresponde a la casa ya reconocida en pertenencia a favor de la señora MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES por parte del Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, **predio que para entonces** comprendía al lote de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 Esquina, y que dicho lote dos (2), a su vez hacía parte del de mayor extensión al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50S-300775 y CHIP CATASTRAL AAA0028BMDE, propiedad de los aquí demandados.

Para la Señora Juez la situación nunca fue clara debido a que NO VALORO ESTAS PRUEBAS DOCUMENTALES OBRANTES EN EL EXPEDIENTE, lo cual se denota en su sentencia, donde no logra determinar que para la fecha de radicación de la demanda (año 2017) el Lote Dos (2) tenía por nomenclatura principal la Calle 70 Sur No. 21-15, **COMPRENDIENDO UN ÁREA DE TERRENO PARA**

ENTONCES DE 534.4 METROS CUADRADOS (no menor al area del predio pretendido en pertenencia como ella equivocadamente lo afirma en el fallo (pagina 6)). Véase el Boletin Catastral:

Martes Marzo 13 de 2018 03:11:57 PM

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

BOLETIN CATASTRAL:

Identificadores Prediales

El predio con nomenclatura oficial: **CL 70 SUR 21 15** - código postal **111951**, Con dirección(es) secundaria(s)/Incluye(s): CL 70 SUR 21 17 CL 70 SUR 21 19 CL 70A SUR 21 16, Identificado con cédula catastral : **002587040200000000** , Código de Sector : **002587040200000000**, Numero Predial Nacional : **11001012519870004000200000000**, Chip : **AAA0172DTFT** , Matriz : **PREDIO SIN PARTE CUENTA MATRIZ**, de la **ZONA SUR** , Localidad : **CIUDAD BOLIVAR** , Barrio : **BRISAS DEL VOLADOR**, Fecha incorporación : **15-10-2003** , Fecha de actualización : **31-12-2017**, vigencia formación : **2000**. Procesos de actualización : **2004 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018**

Información Jurídica

PROPIETARIOS: 4

Propietarios	T	Identificación	%Cop.	Escr.	Fecha	Not/Juz
MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES		41353866		0	04/04/2014	1
JHON JAIRO RODRIGUEZ GAMBOA		79908546		0	04/04/2014	1
WALTER ENRIQUE RODRIGUEZ GAMBOA		80766092		0	04/04/2014	1
KAREN ANDREA BAQUERO QUEMBA		1030598000		0	04/04/2014	1

Círculo : 1 **SANTA FE DE BOGOTA** Matrícula : **050S00000000** Propiedad :**PARTICULAR**

Información Económica

Destino: **01** **RESIDENCIAL** Estrato: **1** Coeficiente P.H.

USO	UNIDAD	DESCRIPCIÓN USOS	ÁREA	PUNTAJE
001	E	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH	77.93	17
001	D	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH	78.00	31
001	C	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH	85.70	25
001	B	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH	67.50	18
001	A	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH	170.60	20

Avalúos:

Area Terreno (M2)	Area Construida (M2)	Valor Avaluo	Vig.
538.50	*479.73*	*$ 223,662,000*	*2018*
538.50	*479.73*	*$ 151,471,000*	*2017*
538.50	*479.73*	*$ 171,808,000*	*2016*

Elaboró Código 80238809

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Linea 195
www.catastrobogota.gov.co

MEJOR PARA TODOS

Resalto Señor Juez como es que éste Boletín Catastral (obrante a folio 90 del expediente) enviado por Catastro Distrital al Juzgado 26 Civil Municipal y que data del 13 de Marzo del año 2018 no tenido en cuenta ni valorado por el A-quo, hace claridad en la existencia del Lote de mayor extensión para entonces con nomenclatura oficial de la Calle 70 Sur No. 21-15, Chip AAA0172DTFT, con área de 538.50 Mts2, con nomenclaturas secundarias Calle 70 Sur No. 21-17, Calle 70 Sur. No. 21-19, Calle 70 A Sur No. 21-16, estando inscritos como propietarios los señores MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES, sus hijos JHON JAIRO RODRIGUEZ GAMBOA, WALTER ENRIQUE RODRIGUEZ GAMBOA y su nieta KAREN ANDREA BAQUERO QUEMBA, **predio este ya nombrado tantas veces como de mayor extensión, que contenía para entonces al de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 Esquina, que es de menor extensión y que aquí se pretende en pertenencia.**

Ahora bien, la Señora Juez tampoco valoró la prueba trasladada, correspondiente al Expediente No. 2015-436 del Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, que hace referencia al Proceso de Pertenencia de Vivienda de Interés Social promovido por la Señora María del Carmen Gamboa Fuentes en contra de los señores **NELSON NIÑO GARCIA, AURA LIBIA NIÑO GARCIA, NANCY NIÑO GARCIA** y **MARIA CONSTANZA NIÑO GARCIA,** así como de las personas indeterminadas.

En dicho proceso, fallado el día 6 de Octubre del año 2017, la Señora Juez 44 Civil del Circuito de Bogotá, luego de analizar idéntica situación fáctica a la expuesta en este proceso, pues el inmueble pretendido en pertenencia en ese proceso que corresponde a la Casa de habitación de la SEÑORA María del Cármen Gamboa Fuentes, que también hacía oparte del de mayor extensión del que hace parte el inmueble que aquí es objeto de demanda. Dcha Juzgadora determinó:

a. Que hacía más de 30 años la señora Maria del Carmen Gamboa Fuentes había entrado en posesión de un lote de terreno, conocido como Lote 2 de la Manzana 4, con CHIP AAA0172DTFT y al que por nomenclatura urbana oficial le correspondía la Calle 70 Sur No. 21-15.

b. Que posteriormente su poseedora, señora Maria del Carmen Gamboa Fuentes dividió dicha área de mayor extensión en varios lotes más pequeños.

c. Que en uno de esos lotes, la señora Maria del Carmen Gamboa Fuentes construyó una casa de material de dos pisos y que dicha posesión que nació en el lote de mayor extensión conocido como Lote 2 de la Manzana 4, con CHIP AAA0172DTFT, continuó sobre el lote y casa que ella edificó, con nomenclatura de la Calle 70 Sur No. 21-15.

d. Que dicho predio de mayor extensión conocido como lote 2 de la Manzana 4, con CHIP AAA0172DTFT, a su vez hacía parte del de mayor extensión distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-300775.

e. Que dicha casa, la pretendida y declarada en pertenencia a favor de la señora Maria del Carmen Gamboa Fuentes, coincidía con la nomenclatura oficial de la Calle 70 Sur No. 21-15, mas no comprendía todo el Lote de 2 de la Manzana 4, que como antes se dijo tenía un área de 534.4 Mts2, sino que solo correspondía a 76.52 Mts2 del área total, tal como lo certifica el folio de matrícula inmobiliaria. No. 50S-40742524 que correspondió precisamente al inmueble declarado en pertenencia a favor de la citada demandante y el cual obra en el expediente, folio de matrícula que fue anexado al dictámen pericial confeccionado por el Señor Salvador Gómez Velasco.

Razones por las cuales el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, falló a favor de la demandante MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES, ordenando segregar una matrícula inmobiliaria exclusiva para el lote de terreno por ella poseido, el cual inicialmente hacía parte del Lote 2 Manzana 4 con CHIP AAA0172DTFT y que hoy ya corresponde a un predio completamente independiente.

Tal situación, la declaración de pertenencia de dicho lote de terreno de la Calle 70 Sur No. 21-15, modificó la situación registral del inmueble y lógicamente la situación catastral del Lote 2 Manzana 4 con CHIP AAA0172DTFT, toda vez que al incorporar la sentencia de pertenencia y el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria que a ésta le correspondió ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, la entidad modificó toda la información catastral, razón por la cual el perito designado por el Juzgado al indagar en el mes de **Noviembre del año 2022** sobre la relación del inmueble pretendido en pertenencia con el del Lote 2 Manzana 4 con CHIP AAA0172DTFT y dirección Calle 70 Sur No. 21-15, no halló ningúna correspondencia, por cuanto que para ésta fecha **Noviembre del 2022,** el referido inmueble ya había sido totalmente modificado.

Todas estas actuaciones, tanto la Sentencia de pertenencia proferida por el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, como la modificación catastral, ocurrieron luego de haberse interpuesto la demanda que aquí nos ocupa, razón por la cual para la parte que represento era imposible identificar el inmueble aquí pretendido en pertenencia en idénticas condiciones a las que hoy tiene, pues para Septiembre del año 2017, la esquina de la Calle 70 A Sur con Carrera 22, no tentía nomenclatura oficial (hoy si la tiene), dicho terreno hacía parte del de mayor extensión conocido como Lote 2 Manzana 4 con CHIP AAA0172DTFT (hoy éste CHIP ya no existe), el inmueble conocido como Lote 2 Manzana 4 con CHIP AAA0172DTFT tenía por nomenclatura oficial principal la Calle 70 Sur No. 21-15 (hoy ésta nomenclatura solo corresponde a una casa de 76.52 Mts2 y al folio de

matrícula inmobiliaria No. 50S-40742524 aperturado el 16 de Noviembre del año 2017 con ocasión a la declaración de pertenencia de éste predio de menor extensión), el inmueble conocido como Lote 2 Manzana 4 con CHIP AAA0172DTFT el cual tenía un área de 538.50 Mts, tenía por nomenclaturas secundarias la de la Calle 70 Sur No. 21-17, Calle 70 Sur No. 21-19, Calle 70 A Sur No. 21-16 y Calle 70 Sur No. 21-18 (hoy ya el lote en Catastro está segregado, y cada una de estas nomeclaturas tiene su propia area y su propio chip). **TODO LO ANTERIOR, NO FUE TENIDO EN CUENTA POR EL JUZGADOR DE PRIMERA INSTANCIA.**

Lo cierto es, Señor Juez, que el lote de terreno pretendido en pertenencia y la posesión del mismo, tiene su génesis en el lote de mayor extensión conocido para la fecha de presentación de la demanda como Lote 2 Manzana 4 con CHIP AAA0172DTFT y dirección Calle 70 Sur No. 21-15, que esa posesión que la señora MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES inició sobre dicho lote de mayor extensión, continuó en el lote de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 esquina luego de que ella de facto dividiera el predio poseído inicialmente, que independientemente de que hoy haya cambiado la situación catastral del inmueble Lote 2 Manzana 4 con CHIP AAA0172DTFT, la posesión del predio aquí pretendido en pertenencia, ha sido continua, ininterrumpida y completamente nítida **Y QUE FÍSICAMENTE EL PREDIO PRETENDIDO EN PERTENENCIA ES EL MISMO QUE PUDO INSPECCIONAR LA SEÑORA JUEZ Y EL PERITO DESIGNADO**, claro está, que el inmueble pretendido en pertenencia para la fecha de radicación de la demanda **NO TENIA NOMECLATURA OFICIAL,** y hoy ya la tiene, correspondiéndole la Calle 70 A Sur No. 21-26, estando así plenamente probada la existencia del elemento CORPUS en poder de la demandante.

Al respecto, debe observarse como es que la demanda fue inadmitida entre otras cosas porque en el dictamen pericial aportado con ella, se citaba que el inmueble pretendido en pertenencia se anunciaba como el predio localizado en la Calle 70 A Sur con Carrera 22 y en el libelo introductorio refería que su localización era Calle 70 A Sur No. 21-20/22, razón por la cual, la perito encargada mediante oficio obrante a folio 63 del Expediente, el cual tampoco fue tenido en cuenta por el a-quo, aclaró:

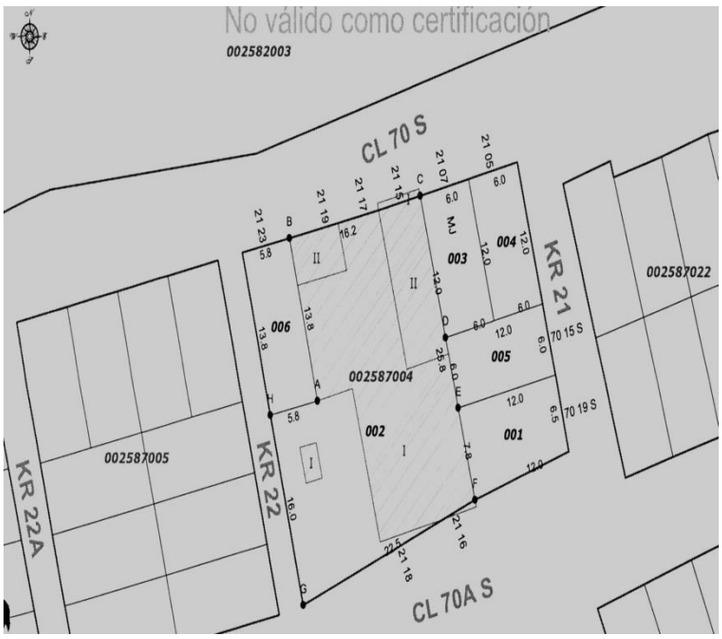
"… he manifestado que el predio a usucapir se encuentra en la Calle 70 A sur con Carrera 22 (esquina). Tal aseveración la hago en razón a que por tratarse de un lote de terreno que no ha sido desarrollado urbanísticamente, sino que simplemente ha sido ocupado por su poseedora para la construcción de una pequeña mejora utilizada como cuarto de bodega y lo demás como huerta para el cultivo de hortalizas, ni la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, ***ni ninguna otra entidad le ha asignado nomenclatura oficial, además porque dicho predio hace parte de otro de mayor extensión, distinguido con la dirección de la Calle 70 Sur No. 21-15 y cédula catastral AAA000172DTFT. No obstante lo anterior, atendiendo la nomenclatura y área de los predios colindantes con el inmueble materia de avalúo, a este le correspondería la dirección de la CALLE 70 SETENTA A SUR NUMERO 21-20/22, siendo el mismo predio de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 Esquina…"*** *(negritas y subrayas más)* **.**

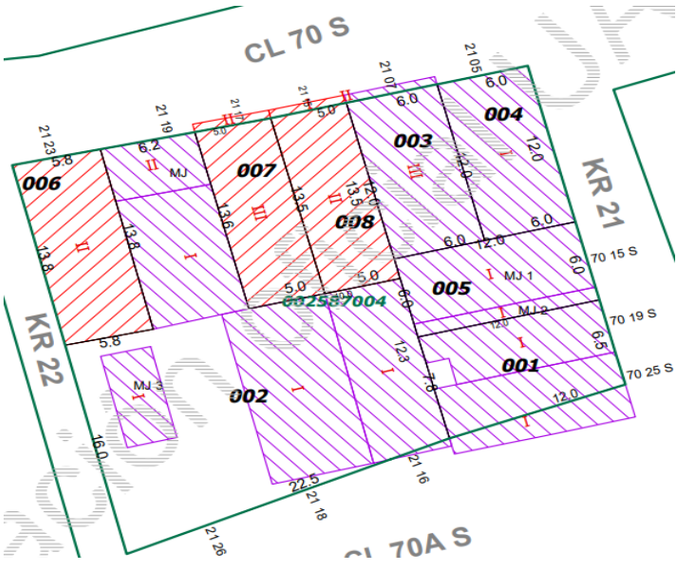
Este punto, también fue materia de análisis y exposición por parte del perito decretado de Oficio, señor Salvador Gómez Velasco, quien al preguntársele al respecto **aclaró que para el año 2017 el inmueble peretendido en pertenencia no tenía nomenclatura oficial,** que por una inferencia lógica ya que los predios de la misma acera que lo antecedían tenían por nomenclatura la Calle 70 A Sur No. 21-16 y 21-18, se pudo haber determinado que el predio que les seguía era Calle 70 A Sur No. 21-20/22, pero que la dirección oficial de hoy es la Calle 70 A Sur No. 21-26 y que no existe ningún inmueble con Calle 70 A Sur No. 21-20/22.

Ahora bien Señor Juez, es cierto que esa dirección Calle 70 A Sur No. 21-20/22 no existe como nomenclatura oficial, pero tal situación, no puede resquebrajar el hecho de la posesión real y material que por mas de treinta (30) años ha venido ejerciendo la señora MARIA DEL CARMEN GAMBOA sobre el lote que hoy (no para el año 2017) tiene por nomenclatura oficial la Calle 70 A Sur No. 21-26.

Observe Señor Juez como es que la Calle 70 A Sur No. 21-26, guarda plena identidad con el predio pretendido en pertenencia de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 esquina como se identificó en la demanda y como la señora Juez de Primera instancia lo pudo constatar en su inspección judicial, ya que al caminar por la Calle 70 A Sur, la única esquina existente con la Carrera 22, corresponde al lote poseido por mi representada y aquí pretendido en pertenencia.

Para tal efecto, muy comedidamente ruego al señor Juez, hacer un análisis comparativo del plano aportado por catastro en el año 2018 y el plano aportado por el nuevo perito expedido por catastro en el mes de Noviembre año 2022:
Planos que me permito copiar así:

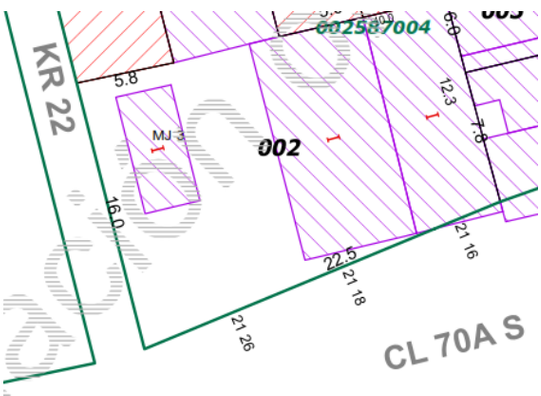




Al respecto, el Perito Salvador Gómez Velasco, en su dictamen pericial (página 18) menciona:

"… 4.3.3 CALLE 70 A SUR # 21- 20/22

La nomenclatura en mención no corresponde a la del inmueble objeto de solicitud de pertenencia. Sí corresponde a la que figura como dirección del predio en el texto de la demanda. Para la fecha de presentación de la demanda, el predio objeto de pertenencia no poseía ninguna identificación de nomenclatura urbana. Sin embargo, se interpreta que la adjudicación al predio de la dirección ***CALLE 70 A SUR # 21-20/22****, tiene lógica inferencial si se sigue la secuencia de direcciones que posee el predio inmediatamente anterior en la cuadra, en sentido oriente a occidente sobre la misma Calle 70A Sur, el cual está identificado con los números* ***21-16 y 21-18****; es decir, si el lote que le precede tiene los números* ***21-16 y 21-18****, con aumento de dos unidades entre sí y teniendo la necesidad de que sea un número par, por la ubicación en el costado de la Calle 70A Sur al que le corresponden los números pares, tiene sentido que se hubiera presumido que la dirección que le correspondería sería* ***CALLE 70 A SUR # 21-20 y/o CALLE 70 A SUR # 21-22****. …" (subrayas más)*

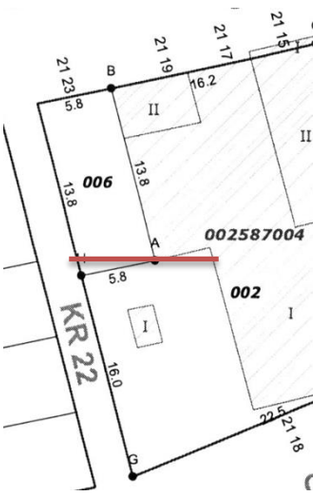


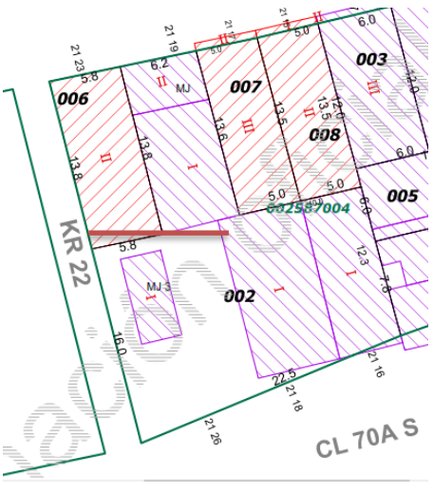
Así las cosas, es claro y está probado que el inmueble pretendido en pertenencia, independientemente de su nomenclatura actual, es el de la **CALLE 70 A SUR CON CARRERA 22 ESQUINA**, plenamente identificado en la demanda, resultando ser el mismo identificado por el Perito y el mismo que personalmente inspeccionó la Señora Juez.

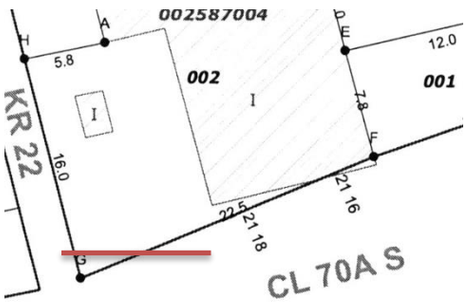
Y es que para la fecha de radicación de la demanda, además de haberse dicho que el inmueble pretendido en pertenencia era el de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 Esquina, no podía decirse que era el de la Calle 70 A Sur No. 21-26, **toda vez que esta dirección ya oficial, solo aparece después del año 2020** sin que el predio dejara de existir por este hecho.

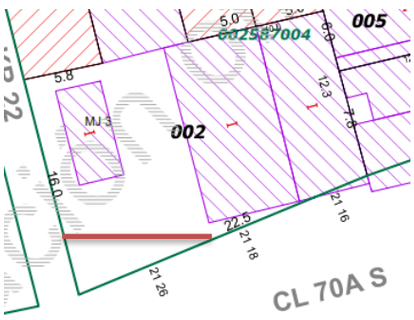
Ahora bien, en cuanto a la diferencia de medidas se refiere, debo manifestar que los linderos adoptados en la demanda, fueron los determinados en el año 2017 por la perito LUZ HELENA CAPACHO en su dictamen y aunque varían en algunos centímetros frente a los adoptados por el nuevo perito señor SALVADOR GOMEZ VELASCO, verificados resultan ser coincidentes y no abiertamente distintos o contradictorios como equivocadamente se manifestó en la sentencia.

Veamos:

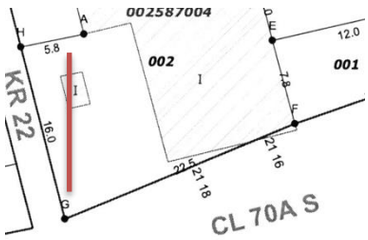
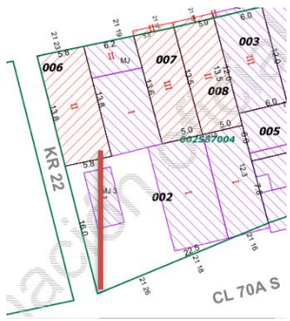
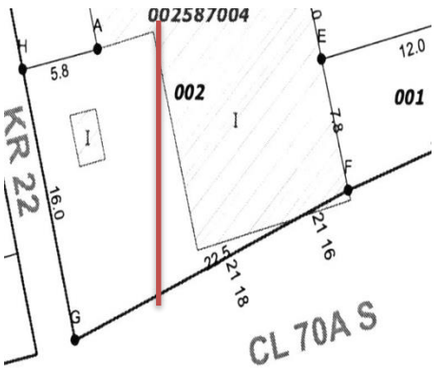
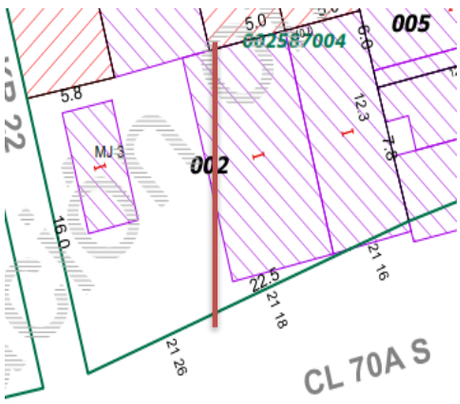
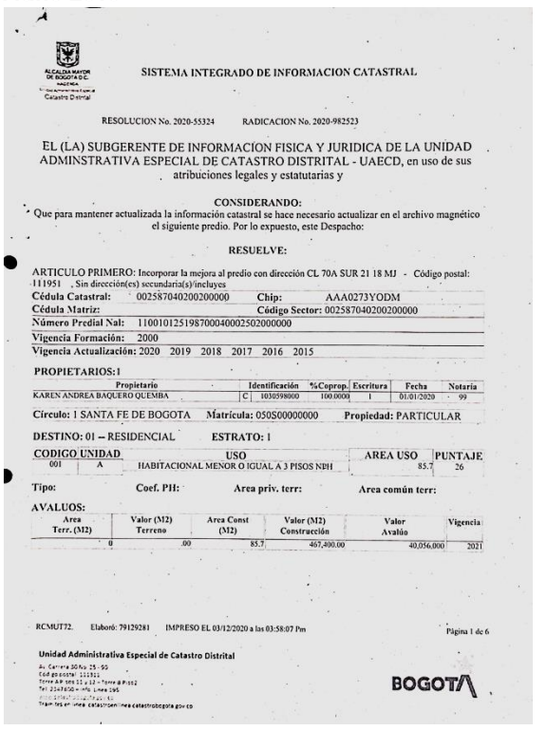
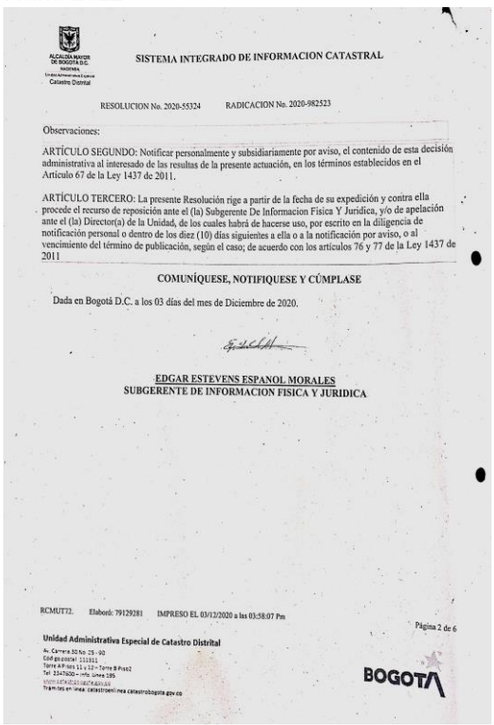
<table>
<tr><th>DEMANDA</th><th>DICTAMEN PERICIAL
SALVADOR GOMEZ VELASCO</th></tr>
<tr><td>NORTE: En 8.50 Mts, en parte con el Lote 6 y en parte con el mismo lote 2 de la Manzana 4.
 

Plano 2015</td><td>NORTE En cinco punto ocho (5.8) metros con inmueble con dirección Calle 70 Sur # 21-23, con CHIP AAA0229YDDM y en cuatro punto cinco (4.5) metros con inmueble con dirección Calle 70 Sur # 21-19, del cual no se conoce su CHIP catastral.
 

Plano 2022</td></tr>
<tr><td colspan="2">Análisis: Según los planos obrantes en el expediente, el lote 6 de la Manzana 4, es el mismo lote de la Calle 70 Sur No. 21-23 y, la parte restante de este lindero, para entonces era el mismo Lote 2 de la Manzana 4, que según los planos resulta ser el mismo de la Calle 70 Sur No. 21-19, guardando entonces total correspondencia el lindero norte aducido en la demanda, con el lindero norte aducido en el dictamen pericial.</td></tr>
<tr><td>SUR: En 9.70 Mts con la Calle 70 A Sur.
 

Plano 2015</td><td>SUR: En 10.3 Metros con la Calle 70 A Sur.
 

Plano 2022</td></tr>
<tr><td colspan="2">Análisis: Aunque el área difiere en treinta y tres centímetros, el lindero adoptado en la demanda con el lindero adoptado por el Perito en el año 2022, es totalmente coincidente al mencionar que es la Calle 70 A Sur.</td></tr>
</table>

Occidente: En dieciséis metros (16.00 Mts) con Carrera 22 	**Occidente:** En dieciséis metros (16.00 Mts) con Carrera 22 
Análisis: Idénticos linderos en la demanda y en el dictamen pericial por cuanto que dicha información nunca ha cambiado ante Catastro Distrital.	
Oriente: En 14.80 Mts. Con predio de posesión de la señora KAREN ANDREA BAQUERO QUEMBA. 	**Oriente:** En 14.3 Mts., con inmueble con dirección Calle 70 A Sur No. 21-18, del cual no se conoce su chip catastral ni matrícula inmobiliaria. 
Plano 2015  SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL RESOLUCION No. 2020-55324 RADICACION No. 2020-982523 EL (LA) SUBGERENTE DE INFORMACION FISICA Y JURIDICA DE LA UNIDAD ADMINSTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD, en uso de sus atribuciones legales y estatutarias y CONSIDERANDO: Que para mantener actualizada la información catastral se hace necesario actualizar en el archivo magnético el siguiente predio. Por lo expuesto, este Despacho: RESUELVE: ARTICULO PRIMERO: Incorporar la mejora al predio con dirección CL 70A SUR 21 18 MJ - Código postal: 111951 , Sin dirección(es) secundaria(s)/incluyes Cédula Catastral: 002587040200200000 Chip: AAA0273YODM Cédula Matriz: Código Sector: 002587040200200000 Número Predial Nal: 110010125198700040002502000000 Vigencia Formación: 2000 Vigencia Actualización: 2020 2019 2018 2017 2016 2015 PROPIETARIOS:1 Propietario | Identificación | %Coprop. | Escritura | Fecha | Notaria KAREN ANDREA BAQUERO QUEMBA | C | 1030598000 | 100.0000 | 1 | 01/01/2020 | 99 Círculo: 1 SANTA FE DE BOGOTA Matrícula: 050S00000000 Propiedad: PARTICULAR DESTINO: 01 -- RESIDENCIAL ESTRATO: 1 CODIGO UNIDAD | USO | AREA USO | PUNTAJE 001 A | HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NBH | 85.7 | 26 Tipo: Coef. PH: Area priv. terr: Area común terr: AVALUOS: Area Terr. (M2) | Valor (M2) Terreno | Area Const (M2) | Valor (M2) Construcción | Valor Avalúo | Vigencia 0 .00 85.7 467,490.00 40,056,000 2021 RCMUT72. Elaboró: 79129281 IMPRESO EL 03/12/2020 a las 03:58:07 Pm Página 1 de 6 Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital BOGOTÁ	**Plano 2022**  SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL RESOLUCION No. 2020-55324 RADICACION No. 2020-982523 Observaciones: ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente y subsidiariamente por aviso, el contenido de esta decisión administrativa al interesado de las resultas de la presente actuación, en los términos establecidos en el Artículo 67 de la Ley 1437 de 2011. ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella procede el recurso de reposición ante el (la) Subgerente De Informacion Física Y Jurídica, y/o de apelación ante el (la) Director(a) de la Unidad, de los cuales habrá de hacerse uso, por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso; de acuerdo con los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 COMUNÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE Dada en Bogotá D.C. a los 03 días del mes de Diciembre de 2020. EDGAR ESTEVENS ESPANOL MORALES SUBGERENTE DE INFORMACION FISICA Y JURIDICA RCMUT72. Elaboró: 79129281 IMPRESO EL 03/12/2020 a las 03:58:07 Pm Página 2 de 6 Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital BOGOTÁ
Análisis: Conforme aquí se acredita, el predio de la Calle 70 A Sur No. 21-18, es el mismo que tiene en posesión la colindante Karen Andrea Baquero Quemba, quien además en su testimonio así lo manifestó. Aunque esta resolución no se pudo aportar con la demanda, ya que solo fue emitida hasta el 3 de Diciembre del año 2020, permite entrever que lo afirmado en la demanda es cierto y que los linderos, aunque con una diferencia de cincuenta centímetros, son idénticos.	

Así las cosas, contrario a lo argumentado por el A-quo, los linderos aportados con la demanda, frente a los adoptados por el Perito Salvador Gómez Velasco, guardan total correspondencia y materialmente se puede observar la identidad de los mismos.

Todo lo anterior, nos lleva a concluir que quedó plenamente probada la existencia del elemento "corpus" en cabeza de la demandante, desvirtuando así por completo las razones que al respecto fueron sustento del fallo de primera instancia.

II. **FALTA DE APRECIACION DE PRUEBAS E INDEBIDA VALORACION DE LAS PRUEBAS, FRENTE AL TIEMPO DE POSESION EN CABEZA DE LA DEMANDANTE.**

El segundo de los argumentos vertebrales de la sentencia proferida por la Señora Juez 26 Civil Municipal de Bogotá, para denegar las pretensiones de la demanda de pertenencia, fue que en su concepto "… las pruebas recaudadas no permiten verificar el tiempo de la posesión (10 años), sobre la porción de terreno pretendida …".

Para llegar a tal conclusión, la Señora Juez a-quo incurre en error al manifestar que si bien es cierto la demandante demostró haber realizado una serie de actos posesorios del bien inmueble de mayor extensión (esto es el conocido como Lote 2 de la Manzana 4, distinguido para la fecha de presentación de la demanda con el CHIP AAA0172DTF) "…**LO QUE INTERESA A ESTE PROCESO, CON INDEPENDENCIA DE LOS ACTOS POSESORIOS QUE LA DEMANDANTE HUBIERE DESPLEGADO EN EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN, ES SU COMPORTAMIENTO ÚNICAMENTE FRENTE A LA EXTENSIÓN DE TERRENO OBJETO DE ESTE PROCESO…".**

Con el Debido respeto, estimo que tal razonamiento es equivocado y ajeno a la realidad probatoria, pues la génesis de la posesión por parte de la demandante sobre el inmueble objeto de demanda, lo es ese inmueble de mayor extensión que ella empezó a poseer hacía mas de treinta (30) años, a la fecha de presentación de la demanda y que luego de ser dividido de facto, **CONTINUÓ** en cabeza de la demandante.

Debe tenerse en cuenta que en la antigüedad el lote objeto de demanda, esto es, el lote de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 Esquina, hacía parte integral del Lote 2 de la Manzana 4, distinguido para la fecha de presentación de la demanda con el CHIP AAA0172DTF y con nomenclatura principal de la Calle 70 Sur No. 21-15, y el hecho de la posesión inició cuando la señora MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES inició la ocupación total del terreno, véase su propia declaración en la que dice que cuando al llegar al lugar desprovisto de pobladores y a casa de una señora de nombre Ismenia y el señor Custodio, por la necesidad de establecerse junto con sus hijos quienes apenas eran unos niños, decidió posesionarse del lote contiguo, delimitándolo rústicamente con piedras y palos, construyendo en ese lote de mayor extensión que ella empezó a poseer, un rancho de adobe, estableciendo en toda su extensión el lugar de su residencia y la de sus hijos, explotándolo además económicamente, desconociendo dominio ajeno.

Pasa por alto la Señora Juez de Instancia el hecho de que la demandante y poseedora de ese inmueble de mayor extensión, precisamente en ejercicio de uno de los actos de señor y dueño desplegados sobre la heredad, procedió de facto y por sus propios medios a dividir ese lote de mayor extensión en varios lotes mas pequeños, seis exactamente, conservando para si el de la Calle 70 Sur No. 21-15 de 76.52 Mts2 que correspondió al de su casa de habitación declarada en pertenencia a su favor por parte del Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá mediante sentencia del 6 de Octubre del año 2017 y, el de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 Esquina, destinado para huerta, cocina y depósito, aquí pretendido en pertenencia.

Ahora, la posesión del predio aquí pretendido en pertenencia, no inició cuando la señora MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES dividió físicamente el inmueble de mayor extensión conocido como Lote 2 de la Manzana 4, por el contrario, su posesión inició mucho tiempo atrás (más de 30 años), esto es desde que ella decidió ocupar el inmueble, delimitarlo con piedras y palos y asentarse allí junto con sus hijos quienes reitero apenas eran niños en su primera infancia. De ello dieron cuenta tanto la demandante como los testigos, como también la misma sentencia que en otrora profiriera el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá.

Respecto al interrogatorio de parte absuelto por la Señora MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES, debo manifestar con todo respeto, que no se analizó por el a-quo en su integridad y por consiguiente al cercenarse en su análisis, no se le dio el valor correspondiente por no ser atendido bajo los principios

de dialéctica y concentración de la prueba, pues al revisarlo en su totalidad se logran establecer verdades que saltan a la vista, dicho de la demandante que al cotejarse con todas las documentales existentes en el proceso, nos da cuenta de una posesión inicial de los años 75, continua hasta la fecha, pública, ininterrumpida y siempre en cabeza de la demandante, que si bien es una señora sin estudios básicos, de más de 75 años de edad, quien sufrió un grave accidente el cual afectó su memoria y entendimiento (situaciones que ella le manifestó a la señora Juez), deja entrever una verdad referente a una posesión nítida de más de 30 años, sobre el inmueble pretendido en pertenencia.

Veamos:

En el minuto 53:31 de la audiencia del art. 372, cuando la demandante está absolviendo el interrogatorio de parte hecho por su apoderado, se le pregunta:

Preguntado: "… Señora María del Carmen, aclárele al Despacho por favor, el proceso que usted adelanta de este lote, del lote donde vamos a ir ahorita, usted ya lo había hecho antes o hasta ahora estamos acá en este proceso de este lote.

Contestó Pues estamos en el proceso de este lote, pero entonces yo siembro ahímis maticas que me sirven para resolver mis problemas, siempre vendo mis yerbitas ahí vendo frutas.

Preguntado: Doña Maria del Carmen, infórmele a la audiencia, usted acápaga impuestos?

Rta. Si señor yo pago impuestos.

Preguntado: Explíquenos, indíquele a la audiencia como se paga el impuesto?

Rta. Ah pues yo voy directamente a Catastro y allápago los impuestos y mis hijos responden po rque les deje a ellos un lotecito, les vendía cada uno un lotecito entonces ellos me colabo ran con la plata porque yo reúno la plata, yo directamente voy a Catastro, y voy y pago y me dan los recibos, bueno hablo allá y pago la plata.

Preguntado: Aclárenos acá a la audiencia una cuestión. Su merced dice que le vendió a sus hijos los lotecitos. Esos lotes que usted le vendió a sus hijos hacían parte de ese predio que usted empezó a poseer desde los años 75 que nos dijo, o son otros lotes diferentes?

Contestó No son los mismos si señor, sobre el mismo lote de acá

Preguntado: Usted dividió este terreno?

ContestóSi señor, a cada uno le di un pedacito para que viviera ahíporque ellos ya empezaban a tener sus hijos, sus obligaciones y entonces yo dije les voy a vender a cada uno un lotecito porque ellos necesitan para sus hijos y tener donde vivan, entonces a ellos les vendícada uno un lotecito y esa plata me ha servido pa mismo sustentarme la vida, porque ahorita con esto que tengo no puedo trabajar, no puedo hacer nada, entonces me toca rebuscarme por ahíde lo que mi Dios me ayude.

Preguntado: Ese lote al que vamos a ir ahorita el de este proceso, es un lote que le quedo a usted o de donde salió ese lote? Hacia parte también de ese predio grande?

ContestóPues si, es del mismo predio pero deje mi lotecito para vender frutas y yerbas y entonces yo me sustento de ahí yo me sustento con la plata que me pagan de aquídebajo de mi otro ranchito, de ahíme sustento yo pa mis servicios, para pagar mis impuestos, pa lo que me va llegando ahívoy cogiendo la platica pa comer y pa lo que yo vaya necesitando.

Preguntado: Quiero que nos aclare por favor a la audiencia, usted habla del otro ranchito, usted dice que vive en una de las casa que hace parte del inmueble donde estamos de la posesión de hace años, verdad?

Rta. Si

Preguntado: Y el otro ranchito que usted refiere, que es? es una casa que usted como la adquirió el otro ranchito?

Rta., Ese era un lote y entonces si los seño res tuvieron muchos problemas para construir ahí, entonces me ofrecieron el lote y pues yo se me facilito comprarlo y yo dije aunque sea una piecita hago, salita ahí cocina y comedor, ahí para que vivan y ahípara arrendar.

Preguntado: Cuando usted habla de los señores, hace referencia a Ismenia y Custodio, o esta hablando de quien, quienes eran esos señores que era lo que la Señora Juez le preguntaba como se llamaban o quienes eran?

Rta. Ahíes que con el accidente no me acuerdo del nombre del señor, tocará buscar los papeles.

Preguntado: A cuantas cuadras queda ese lote?

Rta. Queda aquía dos cuadras.

Preguntado: A dos cuadras?

Rta. Si.

Preguntado: Y de ese lote usted ya tiene escritura, ya le hicieron papeles?.

Rta. Si señor yo tengo todo si señor

Preguntado: Ese lote es aparte de este lote donde estamos?

Rta. Si señor aparte de este lote.

Preguntado: Y usted allácomo tuvo las escrituras tam biéé por posesió?

Rta. Pues si, yo allá pues estaba yo aquíy estaba allá yo no faltaba a ninguno de mis lotecitos.

Preguntado: Y como hacia usted para poseer ese lote, que hacía allíen ese lote que queda a dos cuadras?

Rta. Pues yo tambiéé tuve tienda allá porque aquí…

Luego de objetada la pregunta y ordenada la respuesta por el juzgado, sigue el interrogatorio…

Preguntado: Señora María del Carmen, diga como poseía usted el lote de este proceso, la casa donde vive y el ranchito de las dos cuadras, usted nos decía que en un proceso donde había una posesió, le estaba preguntando como hizo usted la posesió al tiempo , digamos de su casa, del lote de aquíal lado donde vamos a ir ahora y del lote el ranchito que usted llama, como hacia eso, cuéntenos como hacia usted, como poseía usted todo eso, que era lo que hacía, como lo hacía, como ejercía esos actos posesorios al tiempo en estos terrenos, que hacía usted en el ranchito de abajo, que hicieron, usted dice que hizo una construcció, que mas pasóallí?

Rta. Pues si, hicimos la construcció y como yo tenía mi ranchito acápues me vine otra vez para acá porque yo estaba en ambos ranchos, ya entonces allá me empezaron a pagar arriendo por esa piecita, por ese apartamento.

Preguntado: Ok. Perfecto. Usted en algú momento pernoctaba, o sea dormía , se quedéen ese ranchito de allá alguna noche o no.

Rta. Si yo me quedaba allíy me quedaba acáEstaba un tiempo acá A mi veían acáy me veían abajo, yo estaba en ambos lados, estaba pendiente de mis cosas.

Preguntado: Mientras que usted estaba en el lote de abajo, en este terreno donde estamos y en donde hoy es posesió quien se quedaba?

Rta. Se quedaban mis hijos, ellos respondían ac á porque ellos vivían acánunca dejaron de vivir acáellos respondían por todo lo que pasara acá, cualquier razó me decían mamápasa esto all á arriba, no se que, o venga ligero me decían, entonces yo venía a ver que pasaba.

Preguntado: Ok. Ahora le pido por favor que le aclare a la audiencia, la casa donde usted vive hoy en día es independiente del lote donde vamos a ir, donde estamos hoy en esta audiencia, son dos terrenos independientes la casa donde usted vive al lote?

Rta. Es. Independiente, porque aquídonde estamos manda mi hijo.

Preguntado: No, no, no, me refiero, acá estamos en la casa de su hijo, me refiero el lote donde vamos a ir, de este proceso,

Rta. Está colindado.

Preguntado: Pero son independientes de su casa donde usted vive actualmente.

Rta. si señor

Juez, Yo no he entendido la pregunta entonces voy a reformularla Doctor Suárez,

Si señora Juez.

Juez. Señora María del Carmen, usted actualmente vive en el lote que es objeto de este proceso? O vive en cualquier otro?

Rta. No yo vivo acá

Juez. Acá no, A mi me indicaron que es otra casa por cuestiones …

Rta. Esta es la casa de mi hijo que le vendía mi hijo, pero yo desde el lote de atras me hicieron venir acápor que el lote de atrásme hizo falta colocar la luz entonces no pudimos colocar el computador allá

Juez. Dígame la dirección por favor del lote donde usted vive?

Rta. Es Calle 70 Sur No. 21-15.

Juez. Calle 70 Sur No. 21-15. Y el otro Lote que usted dice que tiene, que adquirió que le vendieron y usted le quedo fácil comprarlo cual es la dirección:

Rta. Es Calle 70 Sur No. 20-10

Juez. Usted cuantos lote tiene en ese mismo sector?

Rta. Tengo en este sector, tengo mi casa y mi lote que tengo por la parte de la Calle 70 A que es la parte de atrás donde vamos a mirar ahora.

Juez. O sea, el lote en que usted vive actualmente es calle 70 A Sur o 70 Sur?

Rta. Calle 70 Sur.

Juez. Calle 70 A Sur o 70 Sur.

Rta. 70 sur.

Juez. Pero entonces por que dice que vamos a ir a otro de la Calle 70 A?

Rta. El de la Calle 70 A que ese queda por la parte de atrás

Vuelvo a preguntar. Dígame la dirección por favor del lote donde usted actualmente vive.

Rta. En la Calle 70 Sur No. 21-15.

Ese es el lote objeto de este proceso?

Rta. Esa es mi casa, acá es la casa de mi hijo, este lote se lo vendía mi hijo.

Juez. Yo no le estoy preguntando por este lote. Le estoy preguntando, el lote al que vamos a ir a hacer la inspección judicial, el lote que es objeto de este proceso, cual es la dirección?

Rta. Es que allá no tienen, no tenemos, allá es con la "A" pero no me acuerdo de número, es que no han organizado en catastro las direcciones de esa calle, no han puesto direcciones bien ahí entonces ahíes como una adivinanza de ese lote, mas o menos, es la "A".

Bueno, entonces el lote de la Calle 70 Sur 20-10, a quien pertenece?

Rta. A mi persona, ese es el lote que tengo arrendado, que de eso es que vivo, pago mis servicios todos mis gastos, todo lo que yo tenga, entonces cojo la platica de allá

Juez. Ok. Bueno. Continúe con el interrogatorio abogado.

Apoderado. Gracias Señora Juez.

Preguntado. Bueno doña maría del Carmen del lote donde vamos a ir ahorita, cierto, indíquele a la audiencia usted que le ha hecho a ese lote, a ese pedazo de allá de atrás que le ha hecho?

Rta. Pues lo tengo cercado, lo tengo cercado con rosas, pa que no se me entren ahílos que mejor dicho, entonces lo cerque con rosas, entonces ahíme respetan mi lote, lo tengo cercado con latas. Si esta ahí por el otro lado abajo esta en barranco, entonces por el barranco no se me entran, se me entran por la parte de atrás entonces ahíno hay problema porque esta la hilera de rosas,

Preguntado. Bien. Para que utiliza usted ese lote, que hace usted ahíen ese lote ?.

Juez. Y eso, para que no se me vaya por la cuerda de lo que…, esa extracción de arena que usted dice que hacía la hacía en el lote para el que vamos ahorita?

Rta. Si porque era un terreno alto y todo eso toco bajarle, entonces todo eso explotamos la arena ahí

Juez. Ahora si continúe Doctor Herrera.

Preguntado. Cuantos hijos tiene usted señora Maria del Carmen?

Rta. Tengo mis tres varones y una mujer.

Preguntado. Eso nos da 4 lotes señora María del Carmen. Quien ocupará el quinto lote?

Rta. Porque pues si es que esta Omar, esta Jairo, esta Walter y está Marisol y yo mando en mi casa y el lote que tengo las verduras , mis fruticas, ahíen ese lote que tengo cultivo.

Preguntado. Ok. En una respuesta anterior y creo que esta es mi última pregunta señora Juez, en una respuesta anterior usted le indicó al Despacho que en uno de los lotes que usted también ha vivido y que ya adquirió por lo que entiendo, que no es al que vamos a ir ahorita, usted dijo que también ejerció unos actos de posesión allá, cierto? Y que acá en el lote que vamos a ir ahorita ya Vivian sus hijos y que ellos también se encargaban de ese lote. Desde que allí sus hijos está ahíen ese lote ya en esa calidad de no se como l lamarlos, de propietarios de esos sublotes?

Rta. Pues mi hijo tiene aquí al frente hacen que como 20 años hace que tiene el su casa acá y así los otros fueron así en escala fueron construyendo también y haciendo su casa y fueron arrendando también.

Preguntado. Y la demanda de pertenencia que usted esta haciendo hoy, acá, acá, acá en este proceso usted la esta haciendo en el pedacito de lote que usted tiene y vive o la esta haciendo sobre los seis sublotes que también ocupan sus hijos?

Rta. Es que ya luego vamos pa tras para el lote, entonces estoy en el lote de mi hijo, de Omar.

Juez. Señora María del Carmen por favor responda la pregunta, la pregunta es clara, usted dice que hay una subdivisión de seis lotes, dígame si o no?

Rta. Si, claro.

Juez. Este proceso que está adelantando aquí hace referencia al pedacito solo la porción que usted tiene? O. a los seis lotes?

Rta. A. un lote

Juez. Solamente a una porción?

Rta. Si a uno donde tengo mis matas.

Juez. Señora María del Carmen una ultima pregunta. Si yo le preguntara en este momento a su juicio quienes son los dueños o el dueño del lote donde usted dice que tiene sembrada sus matas y al que vamos ahorita usted que me responderá? .

Rta. Pues ese es mi lotecito, donde yo siembro mis maticas y de ahíme viene para tener yo para mis gastos, así

…"

Observe Señor Juez de Segunda instancia como es que la demandante, quien reitero en ocasiones se confunde debido a su avanzada edad, nivel de estudio básico primario y a su afectación de salud, a quien se le pregunta una y otra vez, por diferentes personas y de distinta manera que si el lote de terreno objeto de demanda hizo parte del que ella inicialmente empezó a poseer, ella en sus palabras afirma que **que SI,** siendo absolutamente contundente en sus respuestas.

Cuando se le pregunta que si el lote objeto de proceso fue también fruto de explotación de la arena, ella afirma que si,

Cuando se le pregunta que si el lote objeto de proceso fue explotado con las siembras, ella afirma que si,

Cuando se le pregunta que si sobre el lote objeto de proceso paga impuestos, ella afirma que si, que en conjunto con los hijos a quienes les dio una porción de ese terreno de mayor extensión.

Cuando el Señor Curador Ad Litem le hace claridad y le pregunta que en cuantos lotes subdividió el de mayor extensión, la declarante dice que en seis y que a cada hijo le dio su lote, luego le preguntan que cuantos hijos tiene y ella con sus nombres cita a cuatro, entonces le dicen que cuales son los

otros dos lotes de la subdivisión y ella afirma que la casa donde vive y el lote de atrás objeto del proceso.

Este dicho, junto con los planos aportados al proceso (no valorados por la señora Juez de primera instancia en su conjunto), donde se observan hoy seis nomenclaturas, antes cinco, concuerdan con lo manifestado por la demandante, esto sin contar el boletín catastral aportado por la UAECD en el año 2018 que describe a la demandante como copropietaria del lote de mayor extensión del que tanto se habla en la demanda y en las audiencias, distinguido con chip AAA0172DTFT, LOTE 2 DE LA MANZANA 4.

Ahora, en cuanto a las preguntas que le hace la señora Juez respecto a las direcciones del terreno objeto de la demanda, de la casa donde ella vive y de la otra casa que ella en pretérita ocasión adquirió en pertenencia, la demandante siempre es clara en afirmar que vive en la Calle 70 Sur No. 21-15 (predio que le fue reconocido en pertenencia por el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá), que la Casa de "abajo" donde ella compró derechos posesorios es aparte y le corresponde la dirección de la Calle 70 Sur No. 20-10 (casa diferente que no tiene nada que ver con el LOTE DOS DE LA MANZANA CUATRO, ni con el pretendido en pertenencia) y que el lote pretendido en pertenencia queda por la parte de atrás de donde ella vive, refiriendo que es la Calle 70 A Sur, y se le vuelve a preguntar 70 o 70 A? y ella una y otra vez dice 70 A, hasta que al final la Señora Juez le reitera, dígame el número del lote objeto de este proceso y ella manifiesta es de la "A", pero el número no se, Catastro no le ha dado el número", d

Veámos:

Finalmente, llamo la atención del Despacho en que el fallo de primera instancia, no guarda congruencia alguna con las excepciones propuestas por la parte demandada principal en pertenencia, es más, ni siquiera hace referencia cual de dichas excepciones prosperó, sino que simplemente fundamentada en un análisis incompleto y por demás, sesgado de las pruebas, pasa a negar las pretensiones de la demanda incoada por la señora **MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES,** condenándola en forma contraria a derecho a restituir a los demandados **NIÑO GARCIA** el inmueble que legítima y verdaderamente ella ha poseído por más de treinta (30) años.

III. FALTA DE REQUISITOS PARA ACCEDER A LA ACCION DE DOMINIO
AUSENCIA DE ANALISIS PROBATORIO
INDEBIDA VALORACION DE LA PRUEBA OBRANTE EN EL EXPEDIENTE

Aunque la Señora Juez de Primera instancia enen442.13./Spq0.00000912 0 612 612 i6JET5(e)-2(ñ)-s BDC 655s-ESOS

extensión y que esa posesión luego de dividir el predio en seis sublotes, continuó en el predio que hoy es pretendido en pertenencia sin que en ningún momento se haya visto interrumpida civil o naturalmente.

Y es que, precisamente la prescripción extraordinaria adquisitiva del derecho de dominio pretendida en la demanda y probada plenamente en este proceso, es la que hace inoperable por el fenómeno prescriptivo, la acción de dominio o reivindicatoria promovida por los titulares inscritos de la propiedad, en contra de su legítima poseedora.

Así las cosas, ruego al Señor Juez que declarada la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de la señora MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES sobre el predio de la Calle 70 A Sur con Carrera 22 Esquina, hoy Calle 70 A Sur No. 21-26, se declare la prescripción extintiva de la acción de dominio promovida por los señores **NELSON NIÑO GARCIA, AURA LIBIA NIÑO GARCIA, NANCY NIÑO GARCIA** y **MARIA CONSTANZA NIÑO GARCIA,** en su contra.

Al margen de lo anterior, llamo la atención del Despacho para que se sirva analizar en conjunto con los demás elementos materiales probatorios existentes en el proceso, las declaraciones de parte de los accionantes en reconvención.

Observe Señor Juez como es que los señores Niño al unísono manifestaron al Despacho:

a. Nunca haber pagado los impuestos de su propiedad.
b. No conocer a la señora María del Carmen Gamboa Fuentes. Quien probó estar allí desde el año 1975.
c. Nunca haber tenido trato con la señora María del Carmen Gamboa Fuentes, además de una audiencia celebrada ante la Fiscalía de Tunjuelito donde ellos **luego de enterarse de la existencia de la presente demanda de pertenencia**, la denunciaron por invasión de tierras (proceso que por demás, está archivado)
d. No conocer ni haber estado jamás en el inmueble objeto de pertenencia.
e. No haber realizado nunca mejora alguna sobre el inmueble de su propiedad y menos aún sobre el inmueble objeto de este proceso.
f. No haber adelantado nunca acción alguna en contra de la señora **MARIA DEL CARMEN FUENTES GAMBO**A en aras de tener para si la posesión.
g. No haber tenido nuca la posesión del inmueble que hoy reclaman.

En suma, además de haber heredado el título de la propiedad sobre el predio de mayor extensión conocido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-300775, los demandantes en reconvención por más de 30 años, ningún acto positivo del dominio han ejercido sobre el referido inmueble, actos negativos que precisamente castiga la Ley con la pérdida del derecho a reclamar el mismo, fallar lo contrario es desconocer las normas, es desconocer el derecho y es atentar contra las garantías básicas fundamentales de mi poderdante quien probó suficientemente ser la única y verdadera poseedora del inmueble por espacio superior a treinta años.

Es claro entonces su Señoría, que la señora **MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES** probó una posesión real y efectiva sobre el predio de marras, probó haber pagado sus impuestos, probó haber realizado mejoras, probó haber explotado el mismo económicamente, probó comportarse ante terceros como la señora y dueña de ese predio abandonado por completo, no solo por sus titulares o propietarios inscritos actuales, sino además por su antecesor señor Luis Felipe Niño quien al igual que sus hijos jamás realizó acto alguno en contra de mi representada para si quiera reclamar la posesión que nunca tuvo sobre el inmueble objeto de usucapión.

Tampoco el a-quo ocupó su análisis en la cadena de títulos que aportó la parte accionante en reconvención, la cual se limitó a la sucesión y compra que su padre hizo del inmueble de mayor extensión, no cumpliendo así con otro de los requisitos propios de la acción de dominio.

Finalmente, en cuanto a la acción reivindicatoria se refiere, llamo la atención en la contradicción del fallo en lo referente a que no declara la pertenencia porque supuestamente no se logró identificar plenamente el inmueble pretendido en usucapión, pero contrario a ello, para el a-quo, el inmueble que se debe reivindicar si está plenamente identificado, lo que para la parte que represento no es claro y se pregunta ¿Qué es entonces lo que se debe reivindicar? ¿Qué terreno es el que demanda el accionante en reconvención?. Situaciones éstas nunca especificadas en la sentencia objeto de éste recurso.

RAZONES DE DERECHO

DE LA DETERMINACIÓN DE LA COSA OBJETO DE POSESIÓN
DESCRIPCION DE CABIDA Y LINDEROS
DETERMINACION DEL INMUEBLE

SENTENCIA **SC3271-2020**
M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
RADICACIÓN: 50689-31-89-001-2004-00044-01
FECHA 7 DE SEPTIEMBRE DE 2020

"…7.3.2. Ahora, en relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el articulo 762 del C.C. dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el corpus.

De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (articulo 133, numeral 5° del Código General del Proceso).

Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapión pretendida. (negritas y subrayas mías)

Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian "(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidas y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor ". En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz tratándose de juicios de pertenencia, no es de rigor puntualizar sus linderos de modo modo absoluto; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, pues basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales, porque, **como desde antaño se ha señalado, tales tópicos bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc.,** (negritas y subrayas mías). Por concernir la acusación al punto en cuestión pues cuanto debate acerbamente en el cargo por via indirecrta es la identidad de la cosa, se hace necesario distinguir que aún frente al mismo bien pueden concurrir simultáneamente la acción reivindicatoria y la de pertenenencia, sin embargo, las exigencias frente la determinación o singularización del bien, en cada juicio tienen algunas connotaciones:

1. Cuando el art. 762 del C. C. señala que la posesión es la tenencia de una "cosa determinada", expresión que en términos de la RAE, en su condición de participio del verbo determinar y como adjetivo, significa, "concreto o preciso" alude a la obligación que compete al poseedor, demostrar que ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño, no sobre una cosa abstracta e imprecisa, sino sobre un bien plenamente delimitado y especificado, motivo por el el cual, en el sistema procesal colombiano desde antaño se ha señalado que "(...) si lo que se demanda es una cosa raiz, deben especicarse los linderos y las demás circunstancias que la den a conocer y la distingan de otras con que pueda confundirse.

2. El C.G. del P., en el art. 83 señala: "Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen.

   No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda. 'Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.

   Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso. En el punto, reitera el art. 76 del C. de P. Civil, a cuyo tenor: "Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. Las que recaigan sobre bienes muebles, los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida,

o los identificarán, según fuere el caso. En las de petición de herencia bastará que se reclamen en general los bienes del causante, o la parte o cuota que se pretenda. En aquellas en que se pidan medidas cautelares, se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran". Los tres textos hacen presente, vigente y necesaria la obligación de que las demandas que se refieran a inmuebles especifiquen su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen", sin embargo, no se requiere la transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda".

3. Del mismo modo en el proceso de pertenencia, de conformidad con el art. 375 num. 5 del C. G. del P. impone que a la demanda deberá "(...) acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales prindapales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste", reiterando el criterio previsto en el numeral 5 del art. 407 del C. de P. C.. Esta exigencia, tiene el propósito de:

   Atestar la existencia del predio por parte del funcionario del registro de la propiedad inmobiliaria. 2.) Determinar quien es el propietario actual e informar sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, a fm de estructurar el extremo pasivo de la demanda y respetarles el debido proceso y el derecho de defensa, citándolos perentoriamente al juicio. 3) El folio de matricula inmobiliaria constituye un medio para garantizar la publicidad del proceso, imponer como medida previa) la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia. 4). Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico, e indagar por parte del juez, la naturaleza jurídica para estimar si es susceptible de ser ganado por prescripción. 5) Es un documento público que puede dar fe del registro de la propiedad, de las mutaciones del derecho alli contenido. La Corte Constitucional Colombiana, en ejercicio del control de constitucionalidad sobre la obligación de aportar el certificado en cuestión, ha dicho: El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 5 del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo contradictor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda. Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro - propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas.

4. Sin embargo, aun cuando los procesos relativos a la pertenencia y a la reivindicación versan sobre la propiedad inmobiliaria y demandan la identificación del bien, en lo tocante con los elementos axiológicos de la acción, en el proceso de pertenencia con relación a la identidad de la cosa, el propósito es probar y determinar qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión, área y bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente en su corporeidad mediante actos de señorío y con relación al cual se pretende la declaración de dominio; si está individualizado o si forma parte de un todo; naturalmente, que por los efectos jurídicos para registro, catastro, comparación con títulos, etc.

   En el reivindicatorio, más allá de la existencia material del bien que posee el demandado, indefectiblemente debe allegarse el documento demostrativo de la propiedad (Titulo y el modo en los eventos en que es pertinenteps, con el fin de acreditar patentemente que el predio que muestran las escrituras coincide con el poseído por el demandado contra quien se reivindica y se reputa, en principio, propietario, mientras el actor no desvirtúe esa presunción. De tal modo, varía axiológicarnente el fin y el sentido en la acción de dominio, y por ello se predica que debe demostrar identidad entre la cosa reclamada y la poseída por el demandado, y solo en la medida en que se dé por demostrada esa correspondencia, se hallará legitimación en la causa e interés para obrar en el actor para obtener la recuperación de la propiedad. Esto es, debe comprobar que lo poseido es lo que sus títulos muestran, y que cuanto el demandado se resiste a entregar corresponde a los títulos que exhibe.

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

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

5. De tal modo, el demandante en la usucapión debe probar que posee una cosa determinada en forma pública, ininterrumpida y pacífica, enfrentando a quien figura propietario o titulares de ella; mientras que en el reivindicatorio al actor le corresponde demostrar su condición de propietario allegando el título registrado, y la correspondencia de este con el poseído por el demandado poseedor.

   Por ello, resulta pertinente precisar, de conformidad con lo que de antaño ha predicado esta Corporación (GJ SC CLII primera parte n° 2393, pág. 24 del 22 de enero de 1976), que al tenor de lo dispuesto en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil:

   "(…) y según también los preceptos que en el Código Civil regulan la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, ésta requiere para su prosperidad de la confluencia de los siguientes tres presupuestos, a saber: a) Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente: b) Que sobre dicho bien ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio una posesión pacifica, pública e ininterrumpida; y que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a 20 años (Arts. 2517, 2518, 2531 del C. C. y 19 de la Ley 50 de 1936).

   Y continúa exponiendo esa misma sentencia de casación:

   "No ha requerido la jurisprudencia, porque en verdad ninguna norma así lo exige y repugna

PETICION

Respetuosamente solicito Señor Juez se sirva revocar en su integridad la sentencia de Primera Instancia para que en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda principal de **PERTENENCIA,** declarando que la señora **MARIA DEL CARMEN GAMBOA FUENTES** adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva el dominio el bien inmueble ubicado en la Calle 70 A sur con carrera 22 Esquina, hoy Calle 70 A Sur No. 21-26, que hace parte del lote de terreno de mayor extensión distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-300775 y consecuencialmente, se ordene segregar de éste folio inmobiliario una nueva matrícula para el declarado en pertenencia, negando las pretensiones de la demanda **REIVINDICATORIA** presentada en reconvención por parte de los señores **NELSON NIÑO GARCIA**, **AURA LIBIA NIÑO GARCIA**, **NANCY NIÑO GARCIA** y **MARIA CONSTANZA NIÑO GARCIA**

Atentamente,

MARCO ANTONIO SUAREZ RIVEROS
C.C. No. 80.060.485 de Bogotá
T.P. No. 201.880 del C.S. de la J.
Email: marcoajuridico@hotmail.com