

**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio**  
**Sala 2ª de Decisión Civil Familia**



Magistrada Ponente

**Claudia Patricia Navarrete Palomares**

Villavicencio, 26 de abril de 2024

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de 11 de abril de 2024. Acta 39)

Referencia: Apelación sentencia  
Radicado: [500013153004 2017 00170 01-](#)  
Demandante: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandada: Giovanna Eugenia, Alba Liliana, Carlos  
Javier y Adalberto Cobos Narváez  
Decisión: Confirma

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la demandante Inversiones Boyacá Ltda. frente a la sentencia proferida el 17 de noviembre de 2021, por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio, dentro del proceso declarativo promovido en contra de Giovanna Eugenia, Alba Liliana, Carlos Javier y Adalberto Cobos Narváez y demás personas indeterminadas.

## **Antecedentes**

### **1. Las pretensiones**

Inversiones Boyacá Ltda. solicitó declarar en su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de 5 hectáreas y 800 metros cuadrados (50.800 m<sup>2</sup>), que se encuentran dentro de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 230-14342, denominado El Progreso, del cual se pretende 12.664 metros cuadrados; y 230-54852 y 230-54853, llamado Las Mercedes A y B, de los cuales se persiguen 3 hectáreas y 8.136 metros cuadrados (38.136 m<sup>2</sup>). En consecuencia, disponer la inscripción de la sentencia en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

### **2. Hechos**

2.1. Inversiones Boyacá Ltda. por un periodo superior a 15 años, ejercía la posesión pacífica, pública e ininterrumpida respecto de la cuota parte correspondiente a 5

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

hectáreas y 800 metros cuadrados, que formaba parte de los globos de terrenos denominado Las Mercedes, hoy lotes A y B, y El Progreso, identificados con matrículas inmobiliarias 230-54852, 230-54853 y 230-14342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, en su orden. El señorío se ejercía con la total anuencia de los que, para la época, eran los propietarios inscritos, estos son, los señores José Javier Cobo Barbosa y María Alba Narváez de Cobos.

2.2. El predio El Progreso se identificaba con folio de matrícula inmobiliaria 230-14342, cuyos linderos generales se describen. Frente al área pretendida, de 12.664 metros cuadrados, se encontraba comprendida dentro de las limitaciones que a continuación se señalan:

Norte: en extensión de 60.70 m con el caño grande;

Sur: en extensión de 33.00 m con propiedad de Javier Cobos;

Oriente: en extensión de 275.30 m con Hacienda Macaravita; y

Occidente: en extensión de 273.50 m, con propiedad de Javier Cobos.

2.3. Respecto del predio Las Mercedes, hoy denominado Lotes A y B, cuyos linderos generales se estipularon; ejercía la posesión sobre 38.136 metros cuadrados, delimitado en los siguientes extremos:

Norte: en extensión de 114,30 m con propiedad de Inversiones Boyacá Ltda.;

Sur: en extensión de 193.20 m con predio de Javier Cobos;

Oriente: en extensión de 273.50 m con cuota parte pretendida del predio denominado El Progreso;

Occidente: en extensión de 262 m con propiedad de Javier Cobos.

2.4. Quince (15) años atrás fueron entregadas las pretendidas áreas por los señores María Alba Narváez de Cobos y José Javier Cobos Barbosa, quienes fungían como propietarios, conforme la negociación celebrada con Inversiones Boyacá Ltda. Hecho que permitió a la sociedad ejercer, desde ese mismo instante, como dueña de las cuotas partes, sin reconocer dueño ajeno, por lo cual cercó el área entregada, tecnificó y mejoró con pasto a través de los años. Tal fracción formaba parte integral de la propiedad de Inversiones Boyacá Ltda.

2.5. Las mejoras correspondían a la instalación de cercas en poste de cemento y tres hilos con loteo que ejecutó desde 2001, en su calidad de poseedora, en forma

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

pacífica e ininterrumpidamente, ejerciendo sobre las hectáreas actos de dueña; lo defendió de perturbaciones de terceros, efectuó mejoras que ascendían a \$550.000.000.

2.6. Los demandados o indeterminados no habían poseído el área pretendida, ni arrendado o realizado mejoras.

2.7. La demandante era poseedora de buena fe, amparada en justo título de posesión, que ejercía de manera regular e ininterrumpida desde 2001.

2.8. Conforme al certificado de libertad y tradición, los predios de mayor extensión fueron vendidos a los demandados Cobos Narváez, según escritura pública 8080 de 30 de diciembre de 2015<sup>1</sup>.

### **3. La defensa**

3.1. Los demandados Adalberto, Alba Liliana, Carlos Javier y Giovanna Eugenia Cobos Narváez se opusieron a las pretensiones y excepcionaron de mérito ilegitimidad en la causa por falta de posesión en la demandante; improcedencia de la acción de pertenencia frente a tenencia derivada de contrato afectado prevalente disolución por mutuo disenso tácito; improcedencia de la acción de pertenencia por falta de identificación material de lo pretendido; y la genérica. En esencia, explicaron que Pedro Joaquín Vaca Perilla, en calidad de promitente comprador y representante de Inversiones Boyacá Ltda., y José Cobos Barbosa, como promitente vendedor, celebraron contrato de promesa de compraventa por valor de \$100.000.000, que comprendían diez hectáreas de los inmuebles de mayor extensión. Para el pago, precisaron que existía una deuda por parte de José Cobos a favor de Pedro Joaquín Vaca Perilla, por la suma de \$30.00.000. Convinieron el desembolso de \$10.000.000 el día que se hiciera la entrega acordada; llegada la fecha, el promitente comprador manifestó que no sufragaría esa suma por cuanto correspondía a intereses causados, generándose el desacuerdo, lo cual determinó que no se realizara la entrega material del inmueble. La autorización no provenía de la copropietaria María Alba Narváez de Cobos, puesto que ni siquiera suscribió el negocio jurídico preparatorio. De esa forma, la situación real y jurídica de Inversiones Boyacá Ltda. frente a los predios era de mera tenedora a nombre de sus verdaderos propietarios<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> 01PrimerInstancia, Folios 1 al 287 Cuaderno Principal, págs. 4-10.

<sup>2</sup> 01PrimerInstancia, Folios 1 al 287 Cuaderno Principal, págs. 184-193.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

3.2. La curadora ad litem de las personas indeterminadas contestó la demanda sin formular oposición alguna<sup>3</sup>.

#### **4. Sentencia de primera instancia**

El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio negó las pretensiones ante la falta de identificación de la pretendida área de terreno. Adujo que no se indicaron los linderos generales de los Lotes A y B, así como tampoco se distinguió el área de menor extensión que se pretendía respecto de cada uno de esos bienes; y no se indicaron de forma clara los linderos que comprenderían los 50.800 metros cuadrados. Tales imprecisiones no se lograron subsanar con el dictamen pericial decretado, puesto que allí se transcribieron tales datos desde el escrito de demanda y sin ser soportadas en las correspondientes escrituras públicas, las cuales tampoco reposaban en el plenario; el plano aportado no brindaba claridad, en tanto que las áreas allí determinadas no guardaban concordancia con las indicadas en el pliego inaugural, aunado a las omisiones en que incurrió la perito frente a las formalidades impuestas por la norma procesal. Además, se advertía una diferencia de 19 metros que impedía acceder a las pretensiones dado el principio de congruencia. Al no materializarse el requisito de identificación, era suficiente para no ahondar en los restantes requisitos de la usucapión<sup>4</sup>.

#### **5. Recurso de apelación**

La sociedad demandante solicitó revocar la sentencia apelada, en tanto que se había omitido estudiar si se trataba de una posesión regular o irregular. La advertida inexactitud tenía que ver con el tiempo que transcurrió una vez fue proferida la escritura pública que mencionó y de la cual se tomaron los linderos. Los certificados de libertad y tradición no señalaban los linderos de los bienes de mayor extensión, razón por la cual se aportó la escritura pública de la cual se podían constar; precisamente para ello también se solicitó la inspección judicial, con el propósito de identificar los linderos y el área que se intentaba usucapir. La diferencia de 19 metros advertía no podía vulnerar las formas del juicio ni cercenar el derecho a la propiedad, contrariando la jurisprudencia del órgano de cierre, en la que no se exige una coincidencia exacta.

El estrado judicial tampoco analizó el ejercicio de la posesión de la sociedad; se limitó a indicar que la diferencia de 19 metros no le permitía acceder a las

---

<sup>3</sup> 01PrimerInstancia, C01Principal, C1Principal, archivo digital 5.1.

<sup>4</sup> 01PrimerInstancia, C01Principal, C1Principal, archivo digital 35.1.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

pretensiones, sin tener en cuenta que se hallaba sobre una ronda de río, lo que podía generar la variación de la extensión. Además, el dictamen pericial presentado no fue objeto de contracción, por lo que tenía plena validez<sup>5</sup>.

### **5.1. Sustentación en segunda instancia**

De manera oportuna, agregó que se habían señalado los linderos particulares y generales donde se ubicaban las áreas pretendidas. Para tal fin se aportó el levantamiento topográfico, certificados de tradición especiales, en que se determinaban los linderos y ubicación, sin que generara duda de lo pretendido. Preciso que lo perseguido se ubicaba en dos predios de mayor extensión, a saber: el primero, denominado El Progreso, identificado con matrícula inmobiliaria 230-14342, del cual se pretenden 12.664 metros cuadrados; el segundo, denominado Las Mercedes, dividido en Lotes A y B, con matrículas inmobiliarias 230-54852 y 230-54853, del cual se pretendía un área de 38.136 metros cuadrados. Agregó que respecto del terreno Las Mercedes, en la demanda se indicaron los linderos generales; si bien, no se especificaron los linderos de los Lotes A y B, no significa que se omitieran en el valor general que se relacionó; hizo falta que la entonces directora del proceso advirtiera la ausencia de claridad.

En la inspección judicial, el estrado judicial faltó al deber de verificar los hechos relacionados con la demanda y, de ser el caso, practicar las pruebas que considerara pertinentes. Pese a contar con los elementos para medir y constatar los linderos, no fueron utilizados por la directora del proceso; de esa forma, si el dictamen pericial no llenaba los requisitos, ni tampoco daba claridad de lo requerido, era necesario que confrontara los linderos de los predios prendidos y el área total. La negativa de las pretensiones también trasgredía el artículo 375 del C. G. del P. puesto que la norma no impedía acceder a más de lo demandado. Si se observaban dos cifras como linderos, debió dar buen uso de la regulación del dictamen pericial y no fallar sin analizar lo sustancial. En cuanto a la valla, explicó que, terminada la diligencia, fue instalada de nuevo.

Adujo no haber transcrito los linderos de los Lotes A y B, que conforman Las Mercedes, dado que se relacionan los linderos generales de este predio. Conforme con el dictamen pericial, se identificó y delimitaron las áreas pretendidas dentro de cada uno de los inmuebles de mayor extensión; así mismo, se aportó certificado de

---

<sup>5</sup> Ídem.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

tradicón especial de lo señalados lotes, en que constan los linderos generales, aunado a que se indicó su localización y el nombre con que se conocen los predios.

Pese a tales instrumentos, se ordenó la práctica de un dictamen pericial, como si fuera de la contraparte; por tratarse de una prueba de oficio, el juzgado debió designar el perito y topógrafo, y no imponer que la demandante ejecutara esa labor. Al advertirse las deficiencias de los requisitos del precepto 226 del C. G. del P., el despacho concedió solo dos días para subsanarlos, lo cual no fue posible. Aun así, se validó para tomar una decisión final.

El estrado judicial advirtió imprecisiones del dictamen pericial, por lo que concluyó que no debía tenerse en cuenta para la definición del certamen judicial; era forzoso entonces decretar uno de oficio, en que fuera el despacho quien determinara el área a usucapir, que estaba alinderada, delimitada y cercada. Finalmente, indicó que en sentencia SC3271-2020, la Corte Suprema exponía que, a pesar de no relacionarse los linderos en debida forma, tal información se complementaba con los anexos de la demanda<sup>6</sup>.

## **6. Diligencias adelantadas en sede de apelación**

Por auto de 23 de septiembre de 2022, la entonces Sala Civil Familia Laboral de esta Corporación, en ejercicio de las facultades oficiosas, decretó la práctica de un dictamen pericial, con el objeto de establecer la plena identidad del bien pretendido en usucapición, por lo que se le ordenó realizar el levantamiento topográfico del lote de terreno pretendido en pertenencia, en que se determinara con precisión la ubicación, cabida y linderos. Identificación que también debía realizarse de manera individual frente a cada porción de terreno de menor extensión de los predios El Progreso, Lote A Las Mercedes y Lote B Las Mercedes; adicional, debía elaborarse el levantamiento topográfico de los inmuebles de mayor extensión, «con su correspondiente área, medidas y linderos generales»<sup>7</sup>.

6.1. Rendido el dictamen pericial por el perito Carlos Alberto Jabonero, en audiencia de 16 de abril de 2024, se le practicó el interrogatorio, se escucharon las alegaciones de las partes, las que hicieron sus respectivas intervenciones en los siguientes términos:

---

<sup>6</sup> 02PrimerInstancia, C02ApelacionSentencia, archivo digital 06.

<sup>7</sup> 02PrimerInstancia, C02ApelacionSentencia, archivo digital 09.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

6.1.1. Inversiones Boyacá Ltda. adujo que presentó dificultades en el uso de las tecnologías, como lo era la aportación del dictamen pericial con sus respectivos anexos, lo que dio lugar a que los documentos mencionados por el perito fueran remitidos hasta las 6:00 p. m. del 15 de abril pasado. Con todo, el área a usucapir se había logrado determinar. Agregó que había poseído los tres pretendidos lotes, que le fueron entregadas de forma voluntaria desde enero de 2001, según el contrato de promesa de compraventa, adosado por el extremo convocado, cuyo precio se sufragó en su integridad. Época desde la cual realizaba mejoras a los terrenos y los explotaba económicamente, sin que se hiciera reclamación alguna por parte de terceros. Señaló que las diferencias de áreas se debían al avance tecnológico para la determinación de los linderos, aunado a que por uno de los costados cruzaba un río, lo que produjo la variación de las colindancias.

6.1.2. La parte demandada refirió que el contrato de promesa de compraventa se había suscrito como garantía de un contrato de mutuo y que no se había sufragado la totalidad del precio; por ese motivo, nunca se alinderó el bien prometido en venta. La ocupación del bien se realizó por la parte actora sin consentimiento de sus dueños, pues siempre se exteriorizaba la intención de regresar las cosas a su estado anterior como consecuencia de la devolución del dinero. Agregó que en la demanda no se presentó definición de las áreas que se pretendían usucapir, sin que, en el curso del proceso, se lograra satisfacer el requisito.

6.1.3. La curadora ad litem aseguró que las conclusiones del dictamen pericial coincidían con lo verificado en la inspección judicial.

## **Consideraciones**

1. Para definir la instancia, corresponde determinar si fue errónea la motivación de la sentencia recurrida, al denegarse las pretensiones. Para tal fin, se establecerá si se demostraron los requisitos para acceder a la usucapión; en especial, la posesión y la determinación de los predios objeto de usucapión.

### **2. Prescripción adquisitiva**

Para acceder al dominio de los bienes corporales por el modo de la usucapión es indispensable que estos se determinen en debida forma, se encuentren en el comercio humano y sean poseídos en la forma y términos señalados en el ordenamiento jurídico, conforme lo consagra el artículo 2518 del C. C. El trato disímil

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

por parte del ordenamiento pende de la posesión que se ostente, esto es, regular o irregular. Para la primera, se requiere justo título y buena fe, frente a lo cual debe invocarse la prescripción ordinaria; el segundo caso se presenta cuando falla uno de esos elementos, y se deberá formular mediante la usucapión extraordinaria, conforme lo establece el artículo 2531 del C. C. el cual prevé que «[p]ara la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno» y «[s]e presume en ella de derecho la buena fe», aunque carezca de título.

Indistintamente sea la clase de prescripción adquisitiva invocada, es forzoso demostrar la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, según lo define el artículo 762 del C. C. de forma pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso exigido por la norma sustancial. En ese sentido, además de la detentación material, se requiere de un elemento de linaje intelectual o psicológico, «que atañe a que el interesado se comporte como su dueño, que consiste en que el poseedor se comporte como su dueño, que tenga la cosa como suya, como su propietario, lo que se traduce en la ejecución de actos inherentes al derecho de dominio, evitando además que otros invadan ese poder como propietario, dueño y señor de la cosa que tiene»<sup>8</sup>.

## **2.2. Interversión del título**

Es variable la forma en que inicia la posesión. Sin embargo, cuando le antecede la mera tenencia, se requiere de un elemento adicional, que corresponde a la interversión del título de tenedor en poseedor, pues no se olvide que el paso del tiempo no modifica el derecho del detentador, por disposición del canon 777 del C. C. según el cual «[e]l simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión», por lo que opera la presunción del inciso segundo, precepto 780 del C. C. que reza: «Si se ha empezado a poseer en nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas». Entonces, la persona que entra en contacto con el objeto a título precario, se supone que permanece en igual situación jurídica. Precisamente por ello, el tenedor carece de la posibilidad de acceder al dominio por el solo paso del tiempo.

Para extinguir la presunción en cabeza del tenedor y estar en posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción, se requiere de actos inequívocos que demuestren el abandono de esa condición precaria para autoafirmarse poseedor. La conducta no puede ser oculta o reservada; se exige que la

---

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de junio de 1997, expediente 4843.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

transformación sea pública y palmaria, a tal punto que desvirtúe la calidad de poseedor del titular del derecho de dominio. En razón a ello, el órgano de cierre de esta jurisdicción explica que se requiere «[...] del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno». O como de vieja data se ha indicado, se exige prueba «de su alzamiento o rebeldía, esto es, del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta llego a la cosa [...] dentro de una ubicación temporal que permita referir la medida a un punto cierto, seguido de actos 'categóricos, patentes e inequívocos' de afirmación propia, autónoma»<sup>9</sup>.

La conducta positiva de parte del interesado resulta forzosa para derruir «[...] la presunción de que las cosas continúan conforme empezaron, aplicación elemental del principio de inercia, consagrada en los artículos 777 y 780 del Código Civil»<sup>10</sup>. Solo así los actos de desconocimiento transforman el título precario en poseedor. Respecto de su rigurosidad, la citada corporación expuso:

«En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se pueda subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del C.C., la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella»<sup>11</sup>.

### **3. Caso concreto**

De las pruebas recaudadas no se advierte que Inversiones Boyacá Ltda. ostente la calidad de poseedora de los tres lotes de terreno que pretende usucapir, en tanto que omitió demostrar desde qué momento se presentó al interversión del título y cuáles fueron los actos categóricos, patentes e inequívocos de transformación que opusieron y contradijeron de manera frontal el derecho del dueño<sup>12</sup>, a partir de los cuales pudiera inferirse su calidad de poseedora.

---

<sup>9</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 7 de diciembre de 1967. G. J. XXIX, páginas 352 y 353.

<sup>10</sup> Ídem.

<sup>11</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 18 de abril de 1989, M.P. Alberto Ospina Botero.

<sup>12</sup> Ídem.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

No existe controversia en este asunto que la demandante ingresó a las franjas de los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 230-14342, 230-54852 y 230-54853 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio por autorización de uno de sus entonces titulares del derecho real de dominio: esto es, del señor José Cobos Barbosa, conforme lo confesó la actora en el hecho primero del escrito de demanda, a cuyo tenor:

«La sociedad **INVERSIONES BOYACÁ LTDA** que obra como demandante, desde hace más de quince años tiene posesión pacífica, pública e ininterrumpida con la total anuencia de los que para la época eran los propietarios inscritos, señores **JOSÉ JAVIER COBOS BARBOSA** y **MARÍA ALBA NARVÁEZ DE COBOS** de cuota parte correspondiente a CINCO HECTÁREAS MÁS OCHOCIENTOS METROS<sup>2</sup>, que forman parte de los globos de terreno llamados Las Mercedes hoy lotes A y B y El Progreso, identificado con matrículas inmobiliarias Nos 230-54852, 230-54853 y 230-14342 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Villavicencio Meta».

Consentimiento reiterado en el hecho tercero, en el que se indicó:

«Cinco hectáreas más ochocientos metros<sup>2</sup>, que desde hace más de quince años, fueron entregados por los señores María Alba Narváez de Cobos y José Javier Cobos Barbosa quienes fungían como propietarios de las mismas a través de una negociación hecha con la sociedad Inversiones Boyacá, hecho este que permitió que mi poderdante ejerciera desde ese instante como amo, señor y *dueño de las cuotas partes, sin reconocer dueño ajeno, cercando el área [...]*»<sup>13</sup>.

Atestación que se deriva también del interrogatorio de parte rendido por la señora Dora Cecilia Vargas Vásquez, representante legal de la sociedad demandante, al expresar que su padre Pedro Joaquín Vaca Perilla, entonces administrador de la sociedad, celebró contrato de compraventa con José Cobos Barbosa respecto de unas hectáreas de terreno que fueron pagas. Al momento de formalizar el negocio jurídico, no se logró suscribir las escrituras públicas en tanto que estaba pendiente sufragar los impuestos; luego de eso, el vendedor desatendió sus prestaciones. En respuesta, precisó que el señor José había entregado voluntariamente las 5 hectáreas con 800 metros cuadrados.

---

<sup>13</sup> 01PrimerInstancia, Folios 1 al 287 Cuaderno Principal, pág. 5.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

De igual forma, la parte demandada aportó copia de la promesa de compraventa de 23 de enero de 2001, suscrita Inversiones Boyacá Ltda. como promitente compradora, y José Cobos Barbosa, como promitente vendedor, en que se prometieron vender y, a su vez, comprar, el derecho de dominio, propiedad y posesión de los derechos sobre un predio que forma parte del denominado Las Mercedes y El Progreso, ubicados en Villavicencio, con la precisión que «[d]el predio denominado LAS MERCEDES, se venden siete hectáreas y el predio llamado EL PROGRESO, se transfieren en venta tres hectáreas, para un total de diez hectáreas», cuyos linderos se describen. El precio se pactó en \$100.000.000, respecto del cual, para la fecha de la firma de la promesa, se pagó \$40.000.000 en efectivo; suma que el promitente vendedor declaró haberlo recibido a su satisfacción; el saldo se sufragaría a la firma de la escritura pública en que se formalizara la venta, para lo cual se acordó el 26 de marzo de 2001, a las 3:00 p. m. en la Notaría 12 del Círculo de Bogotá.

En cuanto a la entrega del inmueble, se estipuló lo siguiente:

«La Entrega real y material del inmueble prometido en venta se efectuará en el término de 15 días contados a partir de esta fecha o sea el día 7 de febrero de 2.001 entrega que se hará junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal o naturalmente le correspondan a dicho inmueble sin reservarse parte ni derecho alguno y a paz y salvo por toda clase de impuestos y contribuciones causados hasta la citada fecha de la entrega»<sup>14</sup>.

El señor José Cobos Barbosa, para la época, era uno de los titulares del derecho real de dominio de los inmuebles, según consta en la anotación 1 de 25 de mayo de 1990, de los folios de matrícula inmobiliaria 230-54852 y 230-54853, en que se registra la escritura pública 530 de 3 de febrero de 1990, de la Notaría 15 del Círculo de Bogotá<sup>15</sup>; y respecto del inmueble 230-14342, conforme la anotación 8 de 28 de febrero de 1994, se inscribió la escritura de compraventa en favor, exclusivamente, del señor José Cobos Barbosa<sup>16</sup>.

3.1. No hay duda entonces que la sociedad demandante reconoció en el entonces propietario José Javier Cobos Barbosa un mejor derecho. Tan es así que suscribió un contrato preparatorio con aquel con el objeto de celebrar compraventa respecto

<sup>14</sup> 01PrimerInstancia, Folio a al 287, pág. 204.

<sup>15</sup> 01PrimerInstancia, Folios a al 287, págs. 96 y 98.

<sup>16</sup> Ídem, pág. 102.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

de diez hectáreas de los mencionados inmuebles. Negocio jurídico que justifica la detentación material de la pretendida área de terretremo por parte de Inversiones Boyacá Ltda. A raíz de la naturaleza de la convención y la voluntad emitida por uno de los titulares del derecho real del inmueble, desvirtúa la existencia de posesión por parte de la convocante. Por el contrario, sí constituye reconocimiento de dominio ajeno, en tanto admite un mejor derecho en cabeza del titular del derecho de dominio y supedita la transferencia de esa potestad hasta que se celebre el negocio futuro. Precisamente, por tratarse de un contrato solemne, el traspaso no se materializa hasta tanto no se eleve el acuerdo de voluntades a escritura pública y se inscriba en el correspondiente registro público, para lo cual es forzoso contar con, una vez más, con la voluntad del promitente vendedor.

Aun cuando se efectúe la entrega anticipada de la cosa sobre la cual recae el contrato prometido, no varía la anterior inferencia, ya que se aplaza en el tiempo la transferencia del dominio, por lo cual, el promitente comprador solo se reputa tenedor. Así lo ha concluido, de manera diáfana, la Corte Suprema de Justicia, al enseñar que «la **entrega anticipada** de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la **mera tenencia de la cosa**, salvo que se hubiere **convenido expresamente la transferencia de la posesión**» (se resalta, CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023-01, criterio reiterado en CSJ SC5513-2021, 15 dic.)<sup>17</sup>. En la citada sentencia el órgano de cierre recordó que no se trataba de una nueva postura, pues de ello se ha concientizado desde hace varios lustros, al concluir que producto del contrato preparatorio promitente comprador « (...) “toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometente vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida” (CSJ SC 24 jun. 1980, G.J. T. CLXVI, págs. 51 y 52, citada en SC5513-2021, 15 dic.)”<sup>18</sup>.

La anterior postura tiene una excepción, que se presenta cuando el promitente vendedor exterioriza la intención de desprenderse de la posesión, para lo cual es forzoso que deje constancia de ello en el acuerdo de voluntades transitorio, que es también de naturaleza solmene, por lo que de esa situación debe consignarse por escrito en el correspondiente contrato. Al decir de la Corte Suprema de Justicia:

---

<sup>17</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia SC175-2023, M.P. Hilda González Neira.

<sup>18</sup> Ídem.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

«Ciertamente, la mera «entrega» del bien prometido, por sí sola, no origina señorío; para que ello ocurra debe quedar estipulado de modo claro y expreso en el convenio preparatorio, que “el prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” -subrayado de la Sala- (ibídem)»<sup>19</sup>.

Para el caso es claro que lo entregado no fue la posesión, ya que de ello no dejaron constancia inequívoca de tal situación. Llanamente, se ciñeron a anticipar el cumplimiento del negocio proyectado, por lo cual indicaron hacer entrega real y material del predio prometido en venta, junto con sus anexidades, usos, costumbres, servidumbre sin reservarse ningún derecho, prestaciones todas estas propias de la compraventa. En ese sentido, la falta de estipulación especial en que se dejara evidencia de la entrega de la posesión, permite concluir que lo recibido por parte del futuro comprador se restringe a la mera tenencia. En palabras de la citada Corporación:

*«Entonces, “si los signatarios de la promesa de compraventa **deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega adelantada de la posesión** sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa **se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión**´ (...) (CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC7004-2014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad. 2010-00166-01 y CSJ SC10825-2016, 8 ago.” (resaltado intencionalmente, CSJ SC5513-2021, 15 dic.)».*

3.2. La falta de estipulación clara y expresa del desprendimiento de la calidad de señor y dueño, permite colegir que Inversiones Boyacá Ltda. ingresó al bien en calidad de mera tenedora, con ocasión de la entrega anticipada realizada por el señor José Cobos Barbosa. No guarda congruencia que a pesar de la confesión respecto de la calidad de tenedora del inmueble objeto del litigio, estableciera en el hecho tercero del pliego inaugural, sin ningún tipo de claridad adicional, que ejercía

---

<sup>19</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia SC175-2023, M.P. Hilda González Neira.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, con actos de dueña, desde 2001. De forma que la acción impetrada por la sociedad desatiende los precedentes jurisprudenciales, en tanto que requirió del consentimiento del titular del derecho real para ingresar a la vivienda, en los términos del precepto 775 del C. C. según el cual se denomina «[!]la mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño». La norma clarifica que la figura «[...] se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno».

Ahora, no se observa que en esa misma fecha la promotora hubiese desplegado conducta alguna dirigida a enfrentarse, desconocer o rebelarse contra el señor José Cobos Barbosa. De las pruebas recaudadas tampoco se establece que, con anterioridad al 30 de mayo de 2007: es decir, una década antes de presentarse la demanda, se hubiese materializado la interversión del título<sup>20</sup>, ante la ausencia de un elemento persuasivo irrefutable que dé cuenta de la forma en que Inversiones Boyacá Ltda. hubiese contradicho el derecho de los propietarios. Pese a que relata cómo, desde marzo de 2001, se consideró poseedora, es incontrovertible que no hay medio de convicción que respalde su aserción. En suma, a pesar de reconocer dominio ajeno al ingresar al inmueble, lo cierto es que ni siquiera manifestó en el escrito de demanda haber desconocido los derechos de su entonces titular de dominio o de los ahora propietarios.

Conforme a la jurisprudencia y normas citadas, no era suficiente que la demandante detentara materialmente el inmueble, pues a ello debió agregarse que lo aprehendiera para sí, sin reconocer dominio ajeno respecto de terceros, para lo cual era indispensable la constatación, de manera pública, con verdaderos actos a nombre propio y con absoluto rechazo del titular del dominio, el momento en que se materializó la mutación de su calidad y refutara los derechos de la persona a quien acudió para solicitar su consentimiento para habitar en el bien. Se destaca que la conducta del dueño es absolutamente irrelevante en la calificación de la posesión, por lo que, si se trata de un propietario descuidado o deja en abandono el bien, ello no trasmuta los derechos de los detentadores de la cosa; el comportamiento calificado no deviene de aquel, sino de quien se atribuye la calidad de poseedor.

Es por lo que la jurisprudencia del órgano de cierre insiste en exigir al extremo demandante determinar el momento y el acto de rebeldía a partir del cual desecha

---

<sup>20</sup> Según el acta individual de reparto visible en la página 110, archivo digital principal, del cuaderno principal de primera instancia, la demanda se impetro el 30 de mayo de 2017.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

la condición precaria, para considerarse señor y dueño, autónomo y exclusivo, eximiendo por intrascendente el estudio de las concesiones en que pudiera incurrir el propietario. Consideración sustentada también en el artículo 2520 del C. C. en que se dispone cómo «[l]a omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confiere posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna».

En pronunciamiento que hizo la Corte Suprema de Justicia, indicó lo siguiente:

«...no se trata de actos de mera tolerancia (artículo 2520 del Código Civil), fundados en relaciones de amistad, de condescendencia, de parentesco, de coparticipación o de comunidad (los copropietarios, comuneros o consocios, (...)), de vecindad, de familiaridad (...), de benevolencia, de ocasión, o de licencias que otorga el titular del derecho de dominio; todos los cuales no tienen eficacia posesoria, por su carácter circunstancial, temporal o de mera cortesía, o por su naturaleza anfibológica o ambigua (posesión propia del heredero y posesión del heredero en nombre de la herencia; posesión en nombre del comunero y posesión del comunero en nombre de la comunidad; posesión propia del socio o accionista y posesión del socio en nombre de la sociedad). En general, todos esos comportamientos obedecen a meras concesiones del dueño, que no están acompañados de la voluntad de despojarse del dominio en pro de quien se beneficia de tales conductas. Son actos que no revisten el carácter definitivo, público e ininterrumpido o permanente que demanda la posesión; son sucesos que por no entrañar perjuicio para el propietario resultan tolerables; y nótese, cualesquiera engendra ambigüedad, pero realmente no hay desposesión para el dueño. Eventualmente, pueden desbordar hacia una auténtica posesión, interversando el estado jurídico, pero deben reflejarse en abierto rechazo al derecho del verdadero propietario, abrogándose el tenedor, un señorío de hecho que no es suyo, pasando a la abierta rebeldía contra el verus domini, reputándose de ahí en adelante como auténtico dueño, desconociéndole el derecho dominical y disputándosele a quien en principio autorizó la tenencia»<sup>21</sup>.

Como se indicó líneas atrás, la posesión solo surge ante la demostración de los elementos material y subjetivo, que provengan del interesado, por lo que la conducta que pudiese adoptar los dueños no exime a la promotora de confirmar la existencia

---

<sup>21</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 18 de diciembre de 2014, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

de los actos por virtud de los cuales se enfrentó a la persona que le permitió la tenencia. Recuérdese que, si no existe el componente intelectual o mantiene oculto, la detentación del bien se reduce a la mera tenencia, reafirmando con ello la calidad de poseedor que se presume del propietario. La posesión oculta no está permitida por el ordenamiento, al ser una garantía de la buena fe, a fin de otorgar a los directos afectados la posibilidad de protegerse o impedir que el poseedor se haga al dominio por el modo de la usucapión, enfrentándose a través de los mecanismos judiciales contemplados en el ordenamiento.

Como la posesión y tenencia son excluyentes, aunado a la presunción de tenedor que se mantiene para la persona que en ingresa un bien en tal calidad, la Corte Suprema de Justicia destaca la necesidad de una conducta calificada de parte del detentador del bien:

«Así las cosas, para quien entra en contacto con un predio, en calidad de comunero o heredero, **las exigencias son mayores**, pues la ambigüedad de la relación con el predio, exige una calificación especial de su conducta que debe ser abiertamente explicitada ante los demás herederos o comuneros, para que de ese modo se revele con toda amplitud ante aquellos que el comunero o heredero, ya no lo es, que ha renegado explícitamente de su condición de tal, que ha iniciado el camino de la usucapión y que no quiere otro título que el de prescribiente»<sup>22</sup> (Negritas ajenas al texto original).

Si la interesada pretendía tener para sí el bien, debió revelar su intención a través de un cambio inequívoco, pacífico y público de tenencia a posesión material. Su ánimo oculto no trasciende al mundo jurídico, lo que impide estructurar el elemento subjetivo que demanda el ordenamiento.

3.3. Ante la confesión del consentimiento otorgado por el propietario del inmueble para ingresar al terreno, las mejoras, reparaciones, remodelaciones y todo tipo de adecuaciones permanentes efectuadas al inmueble no son relevadoras de la posesión, en tanto que de manera alguna exteriorizan un acto rebelde en contra de los intereses del titular de dominio. Incluso, pueden ser ejecutados por cualquier persona que detente el objeto. Solo contribuyen a la posesión en el momento en que confluya el elemento subjetivo, ausente en este litigio. Al respecto se enseña:

---

<sup>22</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 21 de febrero de 2011, rad. 2001-00263, M.P. Edgardo Villamil Portilla.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

«...los actos de que dan fe los testigos son ambiguos, pues tanto detenta materialmente un bien quien es tenedor como quien es poseedor y tanto al uno como al otro le es físicamente posible plantar mejoras. (...) Ha de reiterarse que ni el hecho de habitar un inmueble ni la construcción de mejoras en él son actos inequívocos de posesión...»<sup>23</sup>.

3.4. Otro tanto debe decirse de los testimonios recaudados. Pues bien, se recibió la declaración de Mauricio Buitrago Cubillos, quien vive en la finca denominada La Carolina, dedicado a los oficios varios de la propiedad; señala que el área pretendida se encuentra dentro de esa propiedad, que empezó a cuidar desde hace, aproximadamente, 22 años; cercó y limpió el terreno, todo por cuenta del señor Javier Vaca. Precisó que la destinación del predio era la ceba de ganado. Por su parte, el señor Nelson Julio Gutiérrez dio cuenta de la negociación realizada con el señor José Cobos Barbosa; indicó que le constaba el anticipo entregado y que la falta de formalización se debió al incumplimiento por parte del promitente vendedor, en tanto que la esposa de este no suscribió la escritura pública de transferencia de dominio. Explica también que la sociedad ingresa al predio de acuerdo con la autorización del promitente vendedor, momento desde el cual tomó el bien en posesión.

Pese a que cada uno de los deponentes reconoció a la convocante la calidad de dueña del inmueble, lo cierto es que ninguno mencionó los actos de rebeldía desplegados por la sociedad y en contra del señor José Cobos Barbosa o de los ahora propietarios, dirigidos a desconocer de manera inequívoca el dominio ajeno. Llanamente señalaron que la accionante ingresó al inmueble desde 2001, fecha desde la cual explota y realiza mejoras al inmueble; actos respecto de los cuales, conforme se indicó, no suponen la posesión ni enfrenta el derecho que ostentan los titulares del derecho real de dominio.

Tal como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, los deponentes solo atestiguan de los actos exteriores de la explotación del bien, pero no de la volición por parte de la interesada que la llevó a su realización. Se agrega, «[l]as declaraciones de terceros recaudadas fueron deformadas porque aun si de ellas se extractaran actos posesorios, ninguna daba cuenta de la interversión del título de

---

<sup>23</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 22 de mayo de 2002, expediente 6911, M.P. Manuel Ardila Velásquez.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

iniciales tenedores con que los demandantes entraron al fundo, según ellos mismos los confesaron en su demanda»<sup>24</sup>.

Por su parte, el señor José Cobos Barbosa, quien intervino en el litigio en calidad de testigo, solo indica que la sociedad detentaba el inmueble con ocasión al dinero que le desembolsó, el cual recibió por concepto de mutuo y no de compraventa, sin que de su relato se lograra corroborar la interversión del título por parte de la convocante. Al igual, los demandados Alba Liliana, Carlos Javier y Adalberto Cobos Narváez, al unísono, aseguran que la demandante es tenedora del inmueble, pues aun cuando lo explota, lo tomó en garantía de un préstamo otorgado a su padre José Cobos Barbosa. Por lo que, desde el interrogatorio, no se logró una versión dirigida a beneficiar los intereses de la recurrente.

3.5. Así las cosas, la persona jurídica de derecho privado no demostró la posesión por el término alegado, pese a su ingreso al predio reconociendo dominio ajeno, no manifestó ni logró acreditar que esa situación hubiese concluido y, en su lugar, arrogado la calidad de poseedora por periodo de diez años, previo a la presentación de la demanda, lo que implicaba el fracaso de las pretensiones, por lo que se confirmará la sentencia apelada. La falta del elemento intencional impide que se tenga en cuenta el tiempo transcurrido, lo que corrobora el incumplimiento del presupuesto principal que abre paso a la prescripción adquisitiva de dominio de linaje extraordinaria invocada.

#### **4. Identificación e individualización de la cosa**

Conforme lo prescribe el artículo 762 del C. C. la posesión surge a partir de «la tenencia de una cosa determinada». Por su parte, el canon 2518 de igual forma objetiva prevé que por la usucapión se gana «el dominio de bienes corporales, raíces o muebles», por lo que resulta indispensable la individualización del bien sobre el cual se ejerce el ánimo de señor y dueño, de tal forma que no pueda ser confundido con otro y se deben atender las normas procesales que establecen la información mínima a brindar.

Requisito respecto del cual la Corte Suprema de Justicia enseña:

«[...] un requisito necesario tanto de la acción reivindicatoria como de la usucapión, atañe a que las pretensiones invocadas recaigan sobre una cosa

---

<sup>24</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC10189-2016, M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

singular o una cuota determinada de la misma, lo que significa, tratándose de bienes raíces, que por su descripción, ubicación y linderos estén individualizados *de tal manera que no puedan ser confundidos; así, este atributo “hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados” (CSJ SC 25 nov. 2002, exp. 7698)»<sup>25</sup>.*

Si las pretensiones se dirigen de forma exclusiva frente a una porción de terreno que hace parte de uno de mayor extensión, tales formalidades se replican frente a esa la concreta extensión. De forma que, además de la especificación del área total, corresponde señalar la ubicación, colindancias actuales y linderos de ese fragmento que se persigue, según lo precisa la citada Corporación de cierre. En sus palabras:

«Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretensores ejercen los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus características, dimensión y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido»<sup>26</sup>.

4.1. Al margen de la cuestión debatida, es una formalidad que se debe materializar desde el momento mismo de presentación de la demanda, según lo exige el precepto 83 del C. G. del P. el cual establece que «las demandas que versen sobre inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifique. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda». En caso de que versen sobre predios rurales «[...] el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se reconoce el predio en la región».

---

<sup>25</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia SC4649-2020, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

<sup>26</sup> Ídem.

Proceso: Pertinencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

4.2. Para los procesos de pertenencia se reitera la necesidad de individualización desde la presentación misma del pliego inaugural, por cuanto es necesario dar a conocer a los interesados el bien o el fragmento que se procura en prescripción adquisitiva a fin de garantizar el derecho de defensa y de contradicción. Por lo que, al emplazar, la valla deberá indicar, entre otros, «[l]a identificación del predio» (art. 375, num. 7, lit. g.), en el entendido que para ello ha de atender las disposiciones del canon 83 citado líneas atrás.

La identificación es un presupuesto de la acción de pertenencia para efectos de registro, que no puede ser interpretada como una barrera de acceso a la administración de justicia, pero sí, además, como una garantía para todos aquellos que puedan tener interés sobre la pretendida área, de tal forma que brinde certeza sobre su extensión y ubicación dentro del bien de mayor extensión y, por supuesto, revelar la puntual delimitación. Así lo indicó la Corte Suprema de Justicia en la ya citada sentencia:

«[E]s preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; así el poseedor de un predio menor inserto dentro de uno mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario. Y, no solo a esos dos sujetos sirve tal determinación, a los terceros interesa de modo superlativo, en aras de definir las relaciones jurídicas con ellos.

En fin, no solo porque lo manda la ley, sino porque lo exige la paz social, es menester la determinación de cada derecho y cada bien, así como la de aquellos que se encuentran originalmente dentro de otros»<sup>27</sup>.

## **5. Determinación e individualización de las áreas y/o predios**

La parte actora pretende adquirir por el modo de la usucapión el dominio sobre de tres terrenos que comprenden 50.800 metros cuadrados, ubicado en zona rural, que hacen parte de los inmuebles de mayor extensión, denominados El Progreso y Las Mercedes Lotes A y B, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 230-

---

<sup>27</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia SC4649-2020, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

14342, 230-54852 y 230-54853 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio. Como se pasará a pormenorizar, la parte actora omitió indicar en la demanda la localización de los bienes de mayor extensión, así como del pretendido fragmento; tampoco se observa que definiera la extensión, linderos y colindancias de los Lotes A y B, tanto del área de mayor extensión, como de las fracciones pretendidas; finalmente, omitió informar los linderos y colindancias específicas de esa extensión de 50.800 metros cuadrados.

5.1. Por tratarse de predios rurales, la citada norma procesal exige que en la demanda se especifique, entre otros, la localización de los predios involucrados en el certamen judicial. Formalidad omitida por la parte actora al señalar, exclusivamente, los números de folio de matrícula inmobiliaria, los nombres con que son reconocidos en la región y el área total pretendida. La demanda es huérfana de datos con respecto a su municipio, corregimiento o vereda en que se ubican la superficie requerida. No puede inferirse ni siquiera que se tratara de Villavicencio, en la medida en que la Oficina de Registro de esta jurisdicción tiene competencia respecto de más de un municipio.

5.2. En el escrutinio del pliego inaugural se advierte la descripción, en general, de los predios 230-54852 y 230-54853, como se si se tratara de un mismo inmueble, por cuanto informa la superficie total en, aproximadamente, 18 hectáreas y revela los linderos y colindancias de un solo terreno. Con ello es claro que la parte actora desconoció que jurídicamente corresponden a dos inmuebles, respecto de los cuales se apertura la correspondiente matrícula inmobiliaria el 25 de mayo de 1990, según la anotación 1 de cada folio, en que se registra la división material efectuada por escritura pública 530 de 6 de febrero de 1990; cada uno consta de 8 hectáreas y 9.624 metros cuadrados. En ese sentido, la redacción de los hechos y pretensiones, contrario a lograr la individualización, brinda datos desactualizados. Los yerros advertidos desatienden la necesidad de determinación de la cosa, lo que dificulta la oponibilidad de las pretensiones, así como el posterior registro.

Imprecisión en la que reincide al especificar el área de menor extensión de tales bienes (230-54852 y 230-54853). Ciertamente, como señala que se trata de uno solo, estipula las colindancias y superficie sin individualizar cada uno de los inmuebles; por lo que tales datos abarcan los dos predios. Conclusión a la que se arriba del inciso segundo, hecho dos de la demanda, así como del numeral 2 de la pretensión primera en que se estipula que tales lotes, de 18 hectáreas,

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

aproximadamente, tienen por «linderos particulares de las TRES HECTÁREAS OCHO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS pretendidas los siguientes: POR EL NORTE: En extensión de 114,30 mts con propiedad de Inversiones Boyacá. POR EL SUR: En extensión de 193,20 mts con predio de propiedad de Javier Cobos. POR EL ORIENTE: En extensión de 273,50 mts con cuota parte pretendida del predio denominado EL PROGRESO. POR EL OCCIDENTE: En extensión de 262 MTS con propiedad de Javier Cobos».

De esa forma, se indica el total de los 38.136 metros cuadrados, así como sus linderos, con lo cual se ignora la carga de brindar los suficientes elementos de juicio para establecer cuál es la porción concreta de los bienes sobre la que, en realidad, se ejercen los actos posesorios. Ello implica especificar las dimensiones y ubicación exacta; deber que, insístase una vez más, la parte actora desatendió.

La anterior información tampoco se logra extraer de la restante documental que reposa en el plenario; ni siquiera de los planos topográficos de 2001<sup>28</sup> y 2013<sup>29</sup>. En el primero se brindan datos genéricos de las colindancias y linderos, sin que se especifique las delimitaciones precisas de los extremos, colindancias y superficie dentro de cada uno de los inmuebles de mayor extensión. En otras palabras, la gráfica se plasma como si el área de menor extensión gravara solo un inmueble. En el segundo, al igual que en la demanda, especifica el área y linderos de los predios Las Mercedes y El Progreso, como si las pretensiones únicamente involucraran dos bienes.

En suma, con la demanda no se brindaron los datos indispensables ni se aportaron los medios demostrativos que informaran a la jurisdicción, a los interesados y, de ser el caso, al registrador, que revelaran con detalle la identificación e individualización de las áreas de menor extensión de los predios 230-54852 y 230-54853.

5.3. Por último, se omitió indicar los linderos y colindancias específicas de esa extensión de 50.800 metros cuadrados. Como ya se dijo, la más genérica individualización del pretendido fragmento corresponde a la información brindada en la demanda, en que señala, por separado, los linderos y colindancias de los

---

<sup>28</sup> 01PrimerInstancia, Folios 1 al 287 Cuaderno Principal, pág. 53.

<sup>29</sup> 01PrimerInstancia, Folios 1 al 287 Cuaderno Principal, pág. 52.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

predios El Progreso y Las Mercedes, con lo cual desconoce la necesidad de la debida determinación para garantizar la oposición y posible registro.

Omisión que no se remedia con el plano topográfico de 2001<sup>30</sup>, por cuanto la longitud de los linderos oriente y occidente no coinciden con los visibles en el plano de 2013, ni con los de la demanda. Pues se señala que el extremo oriental, que correspondería a la colindancia del predio El Progreso con finca Macaravita, es de 257.73 metros, pese a que, en la demanda, se señalan 275.30 metros; al igual, el límite occidental, en que colinda el antiguo predio Las Mercedes (no se determina si Lote A o B) con Javier Cobos (sin precisar a cuál terreno refiere), la longitud es de 255.91 metros, pese a que en la demanda se estipulan 262 metros.

5.4. Las carencias enrostradas son atribuibles, de forma exclusiva, a la sociedad demandante, pues, al reputarse poseedora, es forzosa la certeza respecto del área y delimitación de cada una de fragmentos que conformaban la franja de terreno objeto de usucapión, sin que sus yerros puedan ser ahora atribuibles al director del proceso. Se recuerda que el mecanismo procesal en estudio es de naturaleza dispositiva, por lo que es a la parte interesada a quien le corresponde determinar el contenido de la acción. La falta de un ajuste razonable por parte del juzgador a los pedimentos de los litigantes no implica que deban ser atendidos de forma favorable. Un entendimiento en ese sentido desconocería el ordenamiento jurídico objetivo y el debido proceso que le asiste al extremo demandado, dada la clara vulneración de su derecho de defensa.

No es la parte actora la única que ostenta interés sobre el terreno. Recuérdese que la sentencia declaratoria de pertenencia produce efectos erga omnes, según lo establece el numeral 10, artículo 375 del C. G. del P. por lo que incide frente al titular de derechos reales y demás personas con interés, lo que refuerza la necesidad de la debida identificación del predio a usucapir, a fin de conocer con exactitud la delimitación del derecho que persigue la promotora de la acción, insístase, en garantía también de los demás interesados.

5.5. Lo considerado no constituye un desconocimiento de la sentencia SC3271 de 2020, que impide cualquier tipo de exigencia dirigida a obtener una exactitud aritmética o gráfica entre lo descrito en la demanda con lo corroborado en campo. Al efecto, para el caso es palmaria la indeterminación de las franjas de terreno de

---

<sup>30</sup> 01PrimerInstancia, Folios 1 al 287 Cuaderno Principal, pág. 53.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

menor extensión que se pretenden segregar de los inmuebles 230-54852 y 230-54853; las imprecisiones frente a los linderos del inmueble 230-14342, según el plano de 2001, pues los descritos en la demanda no concuerdan con los de dicho bosquejo topográfico; y a la ausencia de datos respecto de la delimitación, en su integridad, de la pretendida franja de terreno de 5 hectáreas con 800 metros cuadrados.

6. Dadas las falencias en la identificación de los bienes, el estrado judicial de primera instancia dispuso el decreto de un dictamen pericial para lograr la plena individualización, por lo que ordenó pormenorizar las áreas de cada una de las porciones pretendidas dentro de los tres inmuebles y, en general, los linderos de la franja total pretendida. Pese a que se le otorgó a la parte actora la oportunidad de adosar la experticia, lo cierto es que el aportado, elaborado por la experta **María Elvira Ulloa**, presenta serias inconsistencias que le restan mérito persuasivo, conforme lo concluyó el juzgado de primera instancia.

Al efecto, como linderos específicos reiteró los indicados en la demanda, con el agravante que no puntualizó las delimitaciones especiales de los Lotes A y B. Es decir, se mantuvo la incertidumbre sobre el particular. Ciertamente, como limítrofes de los Lotes A y B, estipula:

«Linderos particulares de la cuota pretendida los siguientes: POR EL NORTE: En extensión de 114,30 mts con propiedad de Inversiones Boyacá. POR EL SUR: En extensión de 193,20 mts con predio de propiedad de Javier Cobos. POR EL ORIENTE: En extensión de 273,50 mts con cuota parte pretendida del predio denominado el PROGRESO. POR EL OCCIDENTE: En extensión de 262 mts con propiedad de Javier Cobos».

Adicional a lo anterior, pese a indicar que el área total del predio a usucapir es de 50.819,214 metros cuadrados, lo cierto es que esa información es incongruente con las medidas dadas frente a cada una de las tres áreas de menor extensión, cuyo resultado arroja una superficie mucho menor a la concluida, conforme se describe a continuación:

Predio	Área
El Progreso	11.590,829 m <sup>2</sup> <sup>31</sup>
Lote A	32.433,590 m <sup>2</sup> <sup>32</sup>

<sup>31</sup> 01PrimerInstancia, archivo digital 27.1, pág. 7.

<sup>32</sup> Ídem, pág. 11.

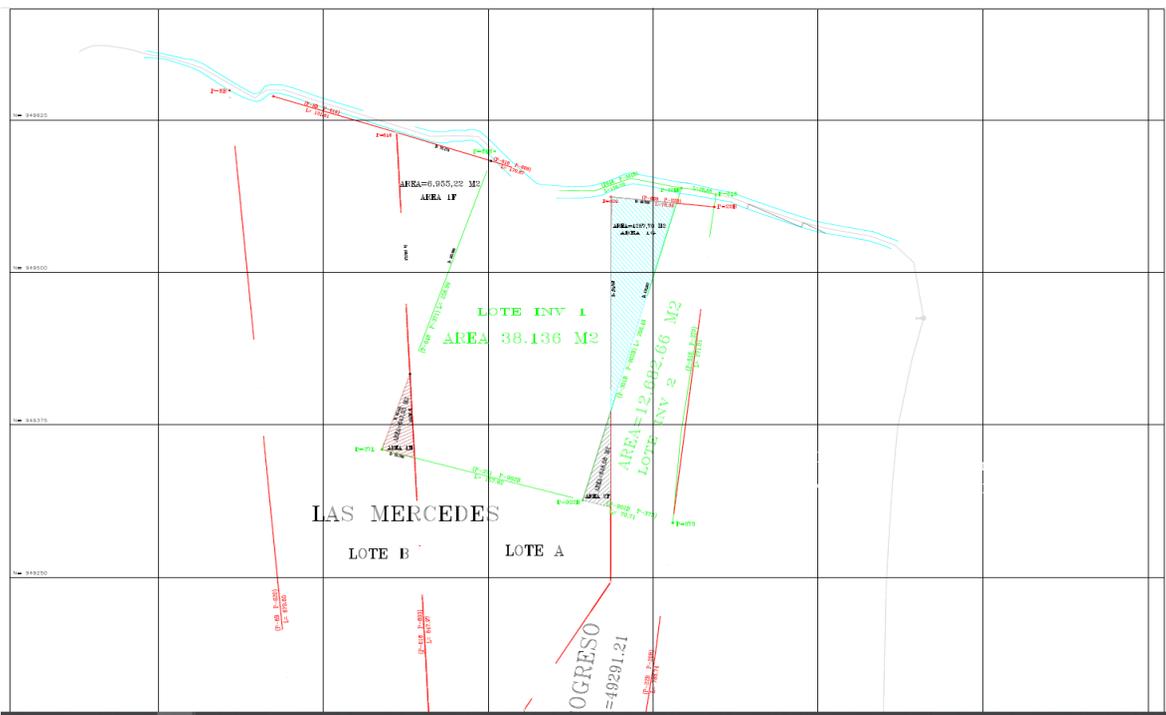
Proceso: Pertinencia  
 Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
 Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
 Decisión: Confirma

Lote B	842.03 m2 <sup>33</sup>
<b>Total</b>	<b>44.866,45 m2 -</b>

Los 44.866,45 metros cuadrados coincide con la suma final realizada por la perita evaluadora, según se observa en la página 21 de la experticia. No obstante, al indicar el área total del predio a usucapir, refiere que corresponde a 50.819,214 metros cuadrados, sin que señalara a qué se debía esa imprecisión. Llanamente se ciñó a indicar que era el resultado de extensión de las coordenadas, lo cual es una abierta incongruencia que impide dirimir el certamen judicial a partir del concepto emitido por la evaluadora María Elvira Ulloa.

En el levantamiento topográfico se advierten más inconsistencias, en tanto que respecto del Lote A se señala una mayor área afectada, a saber:

Predio	Área	Total
El Progreso	11.834,50 m2 4.287.70 m2	16.122,2 m2
Lote A	33.848.30 m2 848.08 m2	34.696,38 m2
Lote B	842.03 m2	842.03 m2
<b>Total</b>		<b>51.660,61 m2</b>



Por último, los linderos plasmados en el plano no coinciden con los descritos en la experticia. Prueba de ello es que, en aquel, al referir a El Progreso, señala que por el norte la longitud es de 79.66 m; por el sur, 70.71 m; por el oriente, 266.46 m; y

<sup>33</sup> Ídem, pág. 15.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

por el occidente, 271.01 metros. Mientras que en la experticia se señalan los siguientes:

«Linderos particulares de la cuota pretendida los siguientes: POR EL NORTE: En extensión de 60,70 mts con el caño grande; POR EL SUR: En extensión de 33,00 mts con propiedad de Javier Cobos; POR EL ORIENTE: En extensión de 275,30 mts con propietarios Hacienda Macaravita; POR EL OCCIDENTE: En extensión de 273,50 mts con propiedad de Javier Cobos».

Son claras las deficiencias en la demarcación de los pretendidos fragmentos, al igual que respecto del área, lo que impide esclarecer a la jurisdicción y a la contraparte la delimitación del pretendido derecho.

7. Del estudio de los reparos y la sustentación realizada en sede de apelación, se advierte que el extremo actor incurre también en incongruencias en su argumentación. Al inicio, expresa que los 19 metros cuadrados adicionales, establecidos en el dictamen pericial, eran insuficientes para la negativa de las pretensiones. Sin embargo, al fundamentar la inconformidad, señala que los medios persuasivos que reposaban en el plenario eran suficientes para la determinación, en general, del predio de menor extensión que se intenta adquirir por el modo de la usucapión.

Al margen de esa imprecisión, lo cierto es que quedó completamente establecido que en la demanda se omitió precisar la ubicación de los bienes de mayor extensión, así como del predio general pretendido; tampoco se definió la extensión, linderos y colindancias de las fracciones pretendidas que se encuentran dentro de los Lotes A y B, con el agravante que al identificar las áreas de mayor extensión presentó datos erróneos, al referirse a los terrenos como si se trataran de uno solo; finalmente, omitió informar los linderos y colindancias específicas de la extensión de 50.800 metros cuadrados que se pretende usucapir. Tales deficiencias no se lograron superar con el dictamen pericial practicado dada su falta de exhaustividad, precisión, claridad y calidad, como se concluye de su contenido, en la medida que reitera los escuetos linderos señalados en la demanda, desconociendo que se había exigido, con detalle, la delimitación de cada una de las áreas pretendidas; aunado a que la superficie varía a lo largo del escrito, lo que impide establecer con grado de certeza el área especial de cada terreno afectado y de la totalidad pretendida.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

7.1. La parte actora controvierte que el dictamen pericial, pese a su decreto oficioso, se atribuyó a los interesados la carga de aportarlo. Al respecto, debe indicarse que los ahora recurrentes, en su momento, no presentaron ninguna inconformidad en la etapa probatoria; además, la decisión no luce arbitraria, pues para el caso era la sociedad convocante quien en mejores condiciones se encontraba para adosar la experticia, dado el interés y hallarse en el inmueble objeto de las pretensiones, por lo que contaba con las herramientas suficientes para suministrar a los expertos la información y colaboración requerida en la elaboración del trabajo encomendado. En cuanto al lapso otorgado para allegarlo, lo cierto es que atiende el ordenamiento jurídico, al establecerse en el precepto 227 del C. G. del P. que el tiempo concedido por el juez «en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días». Para el presente asunto se concedieron 15 días, sin que se solicitara su prórroga o ampliación.

Ahora, para la valoración del dictamen pericial, el artículo 232 del C. G. del P. le impone al juez apreciarlo «de acuerdo con las reglas de la sana crítica»; así como la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos; la idoneidad del perito, el comportamiento en audiencia y las demás pruebas que obren en el proceso. Entonces, es diáfana la norma en eliminar cualquier posibilidad dirigida a inferir que constituyen cosa juzgada, plena prueba o quedan ejecutoriados los dictámenes periciales que no son controvertidos por las partes. Aun cuando no exista ningún reparo por los litigantes, ello no exime a los operadores de justicia del deber de valorarlo en los términos del precepto citado. Atendiendo esa carga, el juzgado de primera instancia y esta corporación concluye la ausencia de mérito persuasivo del concepto emitido por la experta **María Elvira Ulloa**, a raíz de las graves deficiencias halladas, lo que bastaba para no otorgársele valor probatorio.

7.2. La inspección judicial tiene por objeto, exclusivo, «verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso», según lo prevé el numeral 9, artículo 375 del C. G. del P. en concordancia con el precepto 236 de igual normativa. En ese sentido, busca que el funcionario judicial reconozca la existencia y particularidades del predio. En palabras de la Corte Suprema de Justicia, el objeto corresponde a que «[d]e forma directa y más en conjunto con otras probanzas, puede llegar a facilitarle la deducción acerca de la posesión alegada, no solo de los hechos positivos actuales sino de otros ejecutados en el pasado y que han dejado su huella en el predio inspeccionado. Pero, en líneas generales, más que actos posesorios idóneos ejecutados por el antecesor lo que puede patentizarse con ella son los que el



Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

Estableció que la superficie era de 50.803,97 metros cuadrados. Sin embargo, en la sumatoria de cada una de sus fracciones, la medida resulta inferior, conforme se discrimina a continuación:

Predio	Área
El Progreso	12.666,90 2 m2
Lote A	24.138,12 m2
Lote B	12.894,99 m2
<b>Total</b>	<b>49.700,01 m2</b>

8.1. En la contradicción del dictamen, se le indagó al perito la causa que produjo esa variación de 1.103,96 m2 hallada en su misma experticia, frente a lo cual aseguró que la fuente de la medida del predio general era el escrito de demanda, aunado a que todo había cambiado con la actualización catastral<sup>36</sup>. Tal circunstancia desvirtúa la calidad de las conclusiones del experto, al emitir conceptos basados, no en el trabajo topográfico encomendado, sino en la información aportada por una de las partes.

8.2. Por si lo anterior no bastara, se omitió realizar el informe topográfico sobre los predios de mayor extensión. El perito aseguró haber aportado los respectivos planos generales, pero no obran en los anexos allegados, según la carpeta denominada AporteAnexosDictamen. Ante esa situación, el experto aclaró que la documental la remitió hasta el día antes de la audiencia, esto es el 15 de abril de 2024; la apoderada judicial del extremo recurrente aseguró que esa documental la había remitido al estrado judicial a la 6:00 p. m. del 15 de abril. Sin embargo, consultado en la secretaría, se indicó que revisado el correo institucional no se hallaba el mencionado mensaje de datos. Y aun cuando así fuera, lo cierto es que el dictamen pericial fue el rendido el 23 de enero de 2024, sobre el cual se surtió la contradicción, por lo que resulta extemporáneos los nuevos documentos, que, por demás, se dirigen a modificar de manera significativa el contenido del concepto inicial.

Al exhibirse el dictamen pericial, en el que no se visualizan los linderos generales, el perito indicó lo siguiente:

---

<sup>36</sup> 02PrimeraInstancia, C02ApelacionSentencia, archivo digital 58, minutos 45:53 y ss.

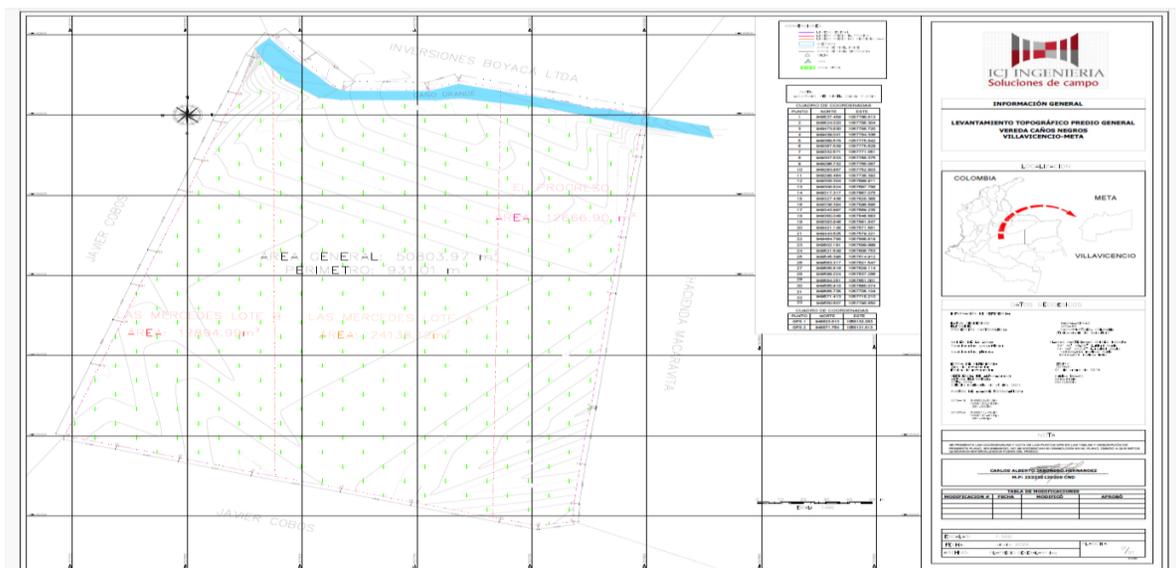
Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

«Lo que pasa es que, *en el informe topográfico, se me pidió a mí... lo hicimos de manera... del predio a usucapir, pero los planos generales ya está incluido el levantamiento completo*»<sup>37</sup>.

Al insistirse que esa información no se hallaba en el referido dictamen pericial, el experto insistió que reposaba en los planos, insístase, que no fueron adosados.

De otra parte, se le puso de presente al declarante que el lindero norte del predio El Progreso, según el folio de matrícula, era de 79 metros, pero en la experticia se determinaron 64.281 metros. Al respecto, manifestó: «Doctora, lo que pasa es que, si miramos ese certificado de libertad y tradición, no podemos asumir que eso sea cierto, porque no esa sacado con linderos reales, ¿sí? No se ve eso con técnicas topográficas de precisión»<sup>38</sup>. Entonces, además de no informar los linderos generales del predio de mayor extensión, aseguró que era errónea la información contenida en el referido documento público, sin brindar fundamentación alguna.

Al igual, al ponérsele de presente que Las Mercedes Lote A, en su lindero norte, no concordaba con la información contenida en el certificado especial, el interrogado adujo que lo pretendido no era la totalidad del lindero. Es claro que tal respuesta no concuerda con el plano allegado por el mismo experto, en el que se visualiza que el Lote A se encuentra en medio de los inmuebles El Progreso y Las Mercedes Lote B, lo que permitiría suponer que la usucapión, abarcaría, en su integridad, ese extremo, según se observa en el siguiente plano:



<sup>37</sup> 02PrimerInstancia, C02ApelacionSentencia, archivo digital 58, minutos 25:20 y ss.

<sup>38</sup> 02PrimerInstancia, C02ApelacionSentencia, archivo digital 58, minutos 27:00 y ss.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

Al insistirse si existía una fracción del lindero norte que no se persiguiera, el experto compartió un novedoso plano, que contraría el allegado con el dictamen pericial, en el que se observa que el Lote B no se extiende hasta el caño hallado en el extremo norte. Al pedírsele que precisara por qué en el dictamen pericial se indica que lindero norte de ese predio, en el extremo norte, linda con el caño, contestó:

«De pronto quedó mal la descripción de ese lote»<sup>39</sup>.

Explicó que cuando elaboró el primer informe, el Lote B se ubicaba en la parte norte del predio, pero a la actualización del predio de mayor extensión, verificó que área se hallaba en la parte sur. Al insistirse que el extremo norte no lindaba con el caño, aseguró que se había realizado una actualización catastral. Al pedírsele que precisara qué se encontraba equivocado, si su relato o el dictamen pericial, aseguró que «el informe no está actualizado»<sup>40</sup>.

Conforme al plano aportado, que refleja las tres áreas de menor extensión compartir el lindero norte, se le indagó al perito por qué en la página 28 del dictamen pericial afirmaba que ese extremo del predio general pretendido correspondía a 179,852 metros, si esa longitud no concordaba con los 182,811 metros, que era el resultado de la sumatoria de los tres lotes, estas son: El Progreso 64.281 metros; el Lote A, 106.6 metros; y el lote B 11.93 metros. El interrogado dijo que ello obedecía a que, al elaborar el concepto, consignó los datos que tenía en terreno, porque carecía información catastral. Ya, al contar con esa información catastral, plasmó las áreas de manera actualizada<sup>41</sup>.

Al verificar el yerro, lo indicado por el perito es que el lindero informado en el dictamen pericial se encontraba desactualizado. Mismo error se observó frente al lindero sur, porque la sumatoria de los tres predios era de 225,113 metros, pero al precisar el área total del predio indicó 230,264 metros. Insistió que la variación se debía a la actualización catastral. Al declarante también se le puso de presente que el lindero occidental del predio general no concordaba con la extensión señalada del lote B, para lo cual el experto reiteró que ello se debía al reajuste.

---

<sup>39</sup> 02PrimerInstancia, C02ApelacionSentencia, archivo digital 58, minutos 36:09 y ss.

<sup>40</sup> 02PrimerInstancia, C02ApelacionSentencia, archivo digital 58, minutos 38:20 y ss.

<sup>41</sup> 02PrimerInstancia, C02ApelacionSentencia, archivo digital 58, minutos 40:00 y ss.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

Es claro entonces que el perito reconoció que la información plasmada en el dictamen pericial no concordaba con la realidad. Tanto así que se sirvió de un nuevo plano topográfico para absolver el interrogatorio, el cual varió de manera evidente frente a los linderos y área de los Lotes A y B.

Bajo esos derroteros, de manera indudable, el dictamen pericial presenta una deficiencia significativa que impide dirimir la controversia a partir de las conclusiones dadas por el experto. Fue tan evidente el error que intentó corregirlo en el curso de la audiencia de contradicción. Los errores advertidos en la experticia y la contrariedad que se suscitó en el interrogatorio desvirtúan por completo la calidad de las conclusiones del ingeniero topógrafo, por lo que las conclusiones de esta instancia no se podrán adoptar con sustento en el mencionado trabajo pericial.

Así mismo, los linderos del predio El Progreso difieren de forma ostensible con los señalados en la demanda, en tanto que el experto Jabonero Hernández los estableció así:

Por el norte: en 64.281 m, colindando con el predio de Inversiones Boyacá Ltda.;  
Por el sur: distancia de 36.133 m colindando con el predio de Javier Cobos;  
Por el oriente: en 235.862 m colindando con el predio Hacienda Macaravita;  
Por el occidente: en 266.956 m con el predio las Mercedes Lote A.

Reitérese que en la demanda se indicaron los siguientes linderos:

Norte: en extensión de 60.70 m con el caño grande;  
Sur: en extensión de 33.00 m con propiedad de Javier Cobos;  
Oriente: en extensión de 275.30 m con Hacienda Macaravita; y  
Occidente: en extensión de 273.50 m, con propiedad de Javier Cobos.

Véase como los linderos norte y sur sufrieron un aumento de 3,581 y 3,133 metros, en su orden; además, los extremos laterales presentaron una considerable disminución de hasta **39,438** metros, como lo fue el oriental; por su parte, el occidental, su variación fue de 6,544.

En ese sentido, aun cuando se acogiera esa experticia, tampoco podría accederse a las pretensiones, en la medida en que la delimitación establecida por el experto no concuerda con los datos plasmados en el escrito de demanda.

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

8. De las pruebas analizadas, es claro entonces que la parte actora acudió a la acción de pertenencia sin establecer con claridad las áreas de cada uno de los terrenos que pretende usucapir, generando mayor imprecisión cuando intentó identificar dos predios como si se trataran de uno solo, pese a que fueron divididos desde 1990, todo lo cual desatiende el ordenamiento objetivo y subjetivo que establece de forma diáfana la necesidad de determinar los pretendidos bienes.

En el debate probatorio en primera y segunda instancia tampoco se logró remediar la falencia formal enrostrada, en la medida en que los dictámenes periciales presentan imprecisiones insalvables. Según se describió líneas atrás, en el trabajo de **María Elvira Ulloa** se encuentra que el contenido de la experticia difiere de los datos estipulados en el plano que aporta como anexo; en uno u otro caso, el área es menor (44.866,45) o excede (51.660,61 m<sup>2</sup>) a la indicada en la demanda; adicional a ello, no estableció los linderos específicos de los lotes A y B. las imprecisiones también se replicaron en el dictamen de **Carlos Alberto Jabonero Hernández**, ya que no concuerda la extensión de las pretendidas áreas específicas (49.700,01 m<sup>2</sup>) con la superficie total (50.803,97); finalmente, la periferia del lote El Progreso no concuerda con la determinación realizada en la demanda.

8.1. Así las cosas, la parte actora no demostró que, previo a la interposición de la demanda, hubiese revelado su intención de usucapir los inmuebles a través de un cambio inequívoco, pacífico y público de tenencia a posesión material. Su oculta intención carece de relevancia en el mundo jurídico, lo que impide estructurar el elemento subjetivo que demanda el ordenamiento. Además de la desatención de tan imprescindible presupuesto, tampoco se constata la adecuada identificación de las áreas de terreno perseguidas que hacían parte de tres inmuebles colindantes, ni de los predios generales.

9. Así las cosas, se confirmará la sentencia apelada y, atendiendo los lineamientos del numeral 1, artículo 365 del C. G. del P. se condenará en costas a la parte vencida.

## Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala 2ª de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve:

Proceso: Pertenencia  
Demandantes: Inversiones Boyacá Ltda.  
Demandados: Giovanna Eugenia Cobos Narváez y Otros  
Decisión: Confirma

**Primero.** Confirmar la sentencia de 17 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio.

**Segundo.** Condenar en costas a la parte actora. Como agencias en derecho de esta instancia se fija \$1.300.000. Líquidense en la forma prevista por el artículo 366 del C. G. del P.

**Tercero.** Autorizar la devolución del expediente al juzgado de origen.

### Notifíquese

  
**Claudia Patricia Navarrete Palomares**  
Magistrada

  
**Hoover Ramos Salas**  
Magistrado

  
**César Augusto Brausín Arévalo**  
Magistrado