

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrada Ponente: Maria Clara Ocampo Correa

Proceso: Verbal de pertenencia de John Fredy Orozco Roldán contra Gran Colombia Gold Segovia (hoy Aris Mining Segovia)
Radicado: 05736-31-89-001-2021-00240-01
Radicado interno: 2023-1935
Decisión: Revoca providencia de primera instancia
Tema: Cuando la pertenencia versa sobre inmuebles que hacen parte de otro de mayor extensión, en virtud del art. 762 del C.C. es necesaria la plena identificación del todo y la parte del bien. Por lo tanto, es imprescindible, si se trata de fundos de grandes extensiones de tierra, que el demandante lleve prueba pericial o informe técnico, pues de lo contrario, el juez no podrá establecer la identidad de lo poseído y lo pretendido con la demanda.

Medellín, treinta (30) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

(Proyecto discutido y aprobado en sala de decisión de la fecha)

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte convocada frente a la sentencia proferida el 19 de octubre de 2023 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Segovia -Ant.-; dentro del proceso verbal de pertenencia promovido por John Fredy Orozco Roldán contra la empresa Gran Colombia Gold Segovia (hoy Aris Mining Segovia); y como vinculados el Municipio de Segovia¹ y demás personas indeterminadas.

I. ANTECEDENTES

1. El demandante convocó a proceso verbal para obtener la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio² sobre un lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 027-24882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y de propiedad de Gran Colombia Gold, ubicado en el sector Doña Ana del municipio de Segovia. Mide una hectárea más 987 metros cuadrados, y linda "por el frente con camino, por un costado, con la empresa Gran Colombia Gold Segovia Sucursal Colombia; por otro costado y por atrás con la misma compañía".

¹¹ En atención a la anotación 11 del folio de matrícula que da cuenta de la imposición de una servidumbre.

² Ley 791 de 2002.



2. Como soporte de sus pretensiones refirió que entró en posesión de dicho fondo por compra que le hiciera a Octavio de Jesús Vallejo López el 7 de noviembre de 2003, quien a su vez había adquirido de manos del señor Medardo Arturo Ortiz Fonnegra el 21 de octubre de 2002; configurándose así la suma de posesiones por un justo título que da cuenta de que actualmente tiene más de 18 años de estarla ejerciendo sobre el predio³ y las mejoras realizadas en él.

Advierte que esta suma de posesiones son todas quietas, pacíficas, públicas e ininterrumpidas y que ha ejercido actos de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno sobre este inmueble, pues ha sido él el encargado de pagar los servicios públicos domiciliarios, realizar el registro catastral, pagar impuestos y hacer mejoras consistentes en un establecimiento de comercio que funciona en él.

3. La demandada se opuso a las súplicas reclamadas y dijo que la escritura pública No. 987 del 7 de noviembre de 2003 da cuenta tan solo de una venta de bienhechurías sobre un terreno que no se encuentra identificado, es decir, no detalla si está dentro de un lote de mayor extensión de propiedad de la compañía. Y tampoco convence el interesado a través del correspondiente acto escriturario la posesión de su antecesor, luego, se ignora el vendedor desde cuándo se cataloga como poseedor; corolario, el demandante carece de justo título. Estos argumentos le valieron la formulación de las excepciones de mérito que rotuló (i) ausencia de justo título y (ii) inexistencia de elementos sustanciales para la prosperidad de la pretensión.

También contrademandó a su convocante por hallarse privada de la posesión, toda vez que el señor John Fredy Orozco Roldan la inició en contra de la voluntad de su legítimo propietario Gran Colombia Gold Segovia y ha realizado una serie de mejoras y construcciones que desconoce y no ha autorizado.

Y el curador *ad litem* por desconocer los fundamentos fácticos del litigio, dijo no oponerse mientras se demuestren los presupuestos de la acción. El Municipio de Segovia señaló que no enfrenta la posesión enrostrada, siempre y cuando no se afecte el uso y goce de la servidumbre de tránsito hacia el hospital de la localidad.

II. LA SENTENCIA APELADA

³ Código catastral 2013020020000100001059



El juez de primer grado concedió las pretensiones de la demanda principal⁴ y negó las del libelo de reconvencción. Ordenó al Registrador de Instrumentos Públicos abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria al de menor tamaño y hacer la correspondiente anotación en el predio primigenio denominado Hacienda La Salada M.I. 027-24882 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia.

Y para arribar a ese colofón, dijo estar probados todos los elementos de la acción, pero, para lo que acá importa, que la identidad del bien se encontraba acreditada con el plano y las coordenadas adjuntados por el demandante principal; habiéndose verificado en la inspección judicial ubicación, área y condiciones de la construcción, hallando total coincidencia con lo expresado en ambas demandas.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la sentencia fue recurrida por el vocero judicial de la empresa minera porque (i) no está plenamente identificado el inmueble y (ii) no fueron probados actos de señor y dueño.

Frente al primer reparo esbozó que la escritura pública del 7 de noviembre de 2003 alude a un predio no identificado, no contiene datos para su determinación, como folio de matrícula inmobiliaria, linderos exactos para ubicación, coordenadas; y si la compañía es propietaria de un lote de mayor extensión en el que existen muchas construcciones y minas, el bien raíz al que hace referencia el título mencionado puede ser cualquier parte, sector o mejora que se ubique dentro de la Hacienda "La Salada".

Y en lo que atañe al segundo motivo de disenso, argumentó que no se demostró que el fundo hubiese sido defendido de actos perturbatorios, ni tampoco las construcciones que se dicen efectuadas, especialmente, sobre la falda del terreno, ni ningún tipo de cultivos. Destaca además, que Aris Mining Segovia ingresa sin autorización y en cualquier momento a la finca para el seguimiento del contrato de operación minera "La Bombita", amén que paga los servicios públicos e impuesto predial, hechos acreditados con el "paz y salvo" aportado en la contestación de la demanda.

⁴ "Declarar que el señor JOHN FREDY OROZCO ROLDAN adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en el sector Doña Ana del municipio de Segovia, lote con un área de 10.987 metros cuadrados, alinderado como aparece en los hechos y pretensiones de la demanda, y con las respectivas coordenadas tal y como figura en el plano adjunto. Este lote de terreno hace parte de uno de mayor extensión denominado Hacienda La Salada con folio de matrícula inmobiliaria 027-24882 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia."



En suma, los medios de convicción aportados por Orozco Roldán carecen de certeza y, en cambio, son equívocos para la prosperidad de su pretensión; razones por las que pide, simplemente, revocar la decisión de primer grado.

IV. CONSIDERACIONES

1. De manera liminar adviértase que esta sala es competente para resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el juez de primer grado, siendo procedente proferir el fallo que desate la segunda instancia en el presente asunto por no avistarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, y bajo el marco trazado por el artículo 328 del Código del Código General del Proceso.

2. Circunscrita la alzada, como debe ser, a los puntos concretos de reproche, basta con advertir para el éxito de la pretensión impugnativa que el art. 762 del C. Civil no concibe posesión sobre cosa indeterminada; luego, es un presupuesto indispensable de la acción que estudiamos, la identificación **plena** del objeto sobre el cual recae, y el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define este adjetivo como lo que es “*completo, lleno, entero, íntegro, total, absoluto, plenario*”⁵; en otras palabras, en estos juicios el bien del que va a privarse a su titular debe quedar fielmente retratado, debe saberse de qué se priva a quien está inscrito en el registro inmobiliaria como dueño y qué es lo que por este modo de adquirir las cosas va obtener el usucapiente, o dicho de otra forma, sin ambages debe quedar establecido el todo y la parte.

3. No se halla en el expediente ningún documento o medio suasorio de cualquier otra clase, que dé cuenta de cuáles son verdaderamente los lindes del inmueble del que se proclama poseedor el señor Orozco Roldán; ciertamente, la descripción que figura en la escritura pública No. 987 del 7 de noviembre de 2003 de la Notaría Única de Segovia⁶ mediante la cual Octavio de Jesús Vallejo López le vende las mejoras construidas en la finca en ciernes a John Fredy Orozco Roldán no la dibujan a detalle; a la sazón reza así en la cláusula primera: “el vendedor vende y el comprador compra unas mejoras plantadas en un lote de terreno ubicado en el Sector Doña Ana Municipio de Segovia, [a] que consiste en casa de habitación, sembrados de yuca, plátano, cacao, árboles frutales, midiendo el terreno 1 hectárea, con los siguientes linderos: Por el frente con camino; por un costado, con la Cía Frontino; por el otro costado y por atrás con la misma Cía.” Asaz lacónico es el pliego del que pretende servirse el demandante para adquirir por el modo de la prescripción, pues los confines que escribió en el libelo inaugural no son otros que estos que se acaban de trasuntar; por demás, en aquella nada se dice sobre las líneas y horizontes de la propiedad

⁵ Consultado en <https://dle.rae.es>

⁶ Archivo No. 018Anexos1Varios.pdf del cuaderno de primera instancia.



que pertenece a la compañía minera y del cual pretende segregarse lo reclamado por el prescribiente en este litigio; ni siquiera se indica allí el número de matrícula inmobiliaria y tampoco se relaciona por sus medianerías el latifundio de Aris Mining (antes Gran Colombia Gold Segovia). Todo lo cual es réplica exacta de lo especificado en el legajo por el que Octavio compró⁷.

Se dirá que obran unas coordenadas que aparecen en el archivo 05Anexo03CoordenadasGuatapecito.pdf y un plano en el 018Anexos1Varios.pdf; empero, estos medios suasorios por sí solos no dicen nada distinto a unos datos marginales sin ninguna interpretación y que, para rematar, no fueron corroborados por el juez.

4. Y la inspección judicial nada aporta a este propósito porque aunque el servidor judicial dijo en la sentencia que en este acto procesal se reconocieron los linderos y que se apoyó en un plano que obra dentro del proceso⁸, también dijo sin dubitación que se trataba de un lote de una hectárea con 187 metros (minuto 51 video audiencia parte 2), olvidando, entonces, que competía a uno de menor superficie y que debía también esclarecer lo que correspondía a la ubicación del más grande en los términos que se vienen indicando y que mide 174 hectáreas con 1.091 metros cuadrados⁹. Agréguese que el audio que corresponde a esta diligencia, que no video (que sería lo deseable para procurar un mejor proveer, no solo del juez de primer grado sino del tribunal en cuanto lo acerca a los hechos que son el eje de prueba), tiene una duración de 12 minutos y 11 segundos, por lo que, asoma al rompe, el juez no recorrió toda su extensión con la finalidad de constatar lo que es usual en este tipo de procesos.

El fin de la inspección judicial en las pertenencias no se reduce a la comprobación de la posesión ejercida por el demandado, sino que abarca, además, a la identidad de la cosa objeto del proceso; son dos los fundamentos fácticos los que el juez busca acreditar con esta prueba personal, dos que corresponden a los presupuestos de esta acción y sin los cuales se va al traste la petición, y si tal objetivo fracasa, entonces, lo hará la súplica de la demanda, de nada servirá que el bien sea de dominio privado susceptible de adquirir por prescripción y que se haya poseído en forma quieta, pacífica e ininterrumpida por el tiempo exigido por la ley.

⁷ Escritura pública n.º 585 del 21 de octubre de 2002. Pág. 3-4 del archivo 018Anexos1Varios.pdf del cuaderno principal.

⁸ Aunque el juez no mencionó exactamente cuál plano o en qué parte del expediente se halla, ha de suponerse que se trata del contenido en la pág. 5 ibídem.

⁹ Dato extraído del certificado de tradición y libertad. Archivo No. 22Anexo1FolioMatriculaInmobiliaria02724882.pdf. del cuaderno de primera instancia.



5. Pero a decir verdad, dada la naturaleza, en particular, el tamaño de la heredad, era impajaritable que el litigio se sirviera de un topógrafo u otro experto que a través de localización georreferenciada señalara la medianería exacta de todos los puntos cardinales del sistema de referencia cartesiano usualmente empleado para esta empresa; probanza que, en principio, debió aportar la parte actora porque así se lo imponía el art. 167 del C.G.P. o, en últimas, debió ser decretada de oficio por el juez para que apoyara su labor de observación judicial inmediata. Es decir, la experticia era (i) necesaria, (ii) útil, (iii) pertinente y (iv) conducente dadas las particularidades de lo pretendido en usucapión; lo primero, porque sin ella no es posible demostrar el supuesto fáctico señalado en la norma para la prosperidad de la petición¹⁰; lo segundo, en tanto era realmente la única manera de desentrañar la equivalencia entre lo pretendido y lo poseído; lo tercero y cuarto porque no existe canon que lo prohíba y el conocimiento del perito por supuesto tenía relación directa con el tema del litigio.

6. Y que la intervención de un técnico se imponía lo enseña el folio de matrícula No. 027-24882 de ORIP que da cuenta de múltiples pertenencias adicionales a esta, lo que sugiere que si alguna(s) de ella(s) ha(n) prosperado (dato que desconoce el proceso¹¹), los rayanos del feudo matriz también son distintos a los contenidos en el título traslativo de dominio que exigió como requisito de la demanda la cédula judicial cognoscente¹².

7. No podía el juez de primera instancia, tal y como lo hizo en la parte resolutive de la providencia cuestionada en verticalidad, dejar casi al azar la identificación del predio; porque le correspondía expresar en ella las líneas divisorias que correspondían a ambos una vez adelantadas las pesquisas que este juicio le obligaba, así se lo ordenaba el art. 16 de la Ley 1579 de 2012. Un fallo en estos términos "Declarar que el señor JOHN FREDY OROZCO ROLDAN adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en el sector Doña Ana del municipio de Segovia, lote con un área de 10.987 metros cuadrados, alinderado como aparece en los hechos y pretensiones de la demanda, y con las respectivas coordenadas tal y como figura en el plano adjunto. Este lote de terreno hace parte de uno de mayor extensión denominado Hacienda La Salada con folio de matrícula inmobiliaria 027-24882 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia."; ciertamente deja indeterminado el predio sobre el cual, supuestamente, versó la pertenencia de Orozco Roldán.

8. Al punto, conviene citar la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia: "*De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que*

¹⁰ Art. 762 del Código Civil.

¹¹ Las medidas cautelares en procesos de pertenencia son múltiples, algunas de 20 años atrás y la mayoría de estas, salvo una, continúan vigentes. Véase el folio de matrícula inmobiliaria.

¹² Escritura Pública No. 728 del 18 de noviembre de 2018 de la Notaría Única de Segovia.



*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 (artículo 133, numeral 5º del Código General del Proceso)*

(...)

Recuérdese, además, que la posesión sobre una cosa es ante todo un hecho material que puede o no coincidir con los títulos registrados demostrativos del dominio, por cuanto un acto material sobre un bien o varios, puede ejercerse sobre el todo o una parte de los mismos, respecto a un predio que tenga un único o diferentes títulos. En adición, los sistemas georeferenciales no están actualizados, las alinderaciones fijadas en los instrumentos aportados, muchas veces son oscuras e incompletas; frecuentemente, lo puntualizado en un título ayer, hoy no existe por desaparición de mojones o hitos, por alteraciones de la naturaleza o del suelo, por actos del propio hombre, por desenglobes, englobes, o transformaciones geofísicas, y ante todo, por el evidente retraso en los sistemas catastrales y registrales. De ahí la importancia de la inspección judicial en la pertenencia para obtener percepción judicial directa del hecho positivo que engendra posesión.”¹³

Y en otro fallo en el que se pretendía, al igual que aquí, la pertenencia solo sobre una porción del terreno dijo: “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.**

(...)

*Este presupuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible: **es 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***

¹³ Cas. CSJ SC3271-2020, entre muchas otras.



logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario¹⁴. (Se destaca)

9. Puestas así las cosas, el juez confió la singularización y actualización de la ubicación espacial completa al demandante, siendo que es en la sentencia y no en la demanda en donde se declara qué se poseyó y qué se adquiere por pertenencia; apoyando la descripción que equivocadamente hizo el actor en el escrito genitor en unos documentos (planos, coordenadas) que por sí mismos nada logran informar y establecer sino se contrastan con la visita en campo, en la que, se insiste, era además necesaria la intervención de un perito por las particularidades anotadas; quebrantando de paso una norma que es de orden público y obligatorio cumplimiento -artículo 83 del C.G.P.- que dispone que los bienes inmuebles deben especificarse por su "*ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen*" y al tratarse de predios rurales, se deberá además "*indicar su localización, los colindantes **actuales** y el nombre con que se conoce el predio en la región*" (negrilla fuera de texto).

Ningún esfuerzo probatorio desplegaron las partes ni el juez con miras a clarificar la ubicación espacial actual, tanto del pedazo como del bien raíz magno, pues en las demandas y durante todo el litigio, creyeron suficiente las partes citar los lindes y cabida insertos en las escrituras públicas adosadas, sin atisbar a que conforme con el certificado de tradición y libertad hay bastantes inscripciones de medida cautelar en procesos de igual jaez que hacen inferir razonablemente que las mediciones y medianería del lote principal no son las que informan las escrituras públicas n.º 1430 del 18 de agosto de 2010 y n.º 728 del 8 de noviembre de 2018, al menos, no están actualizados porque después de esas fechas le han sobrevenido al fundo sendas cautelares en prescripciones adquisitivas. Una resolución judicial en los términos transliterados es latentemente lesiva de los derechos de terceros poseedores, esto es, de quienes también han reclamado una fracción de ese gran inmueble que es el que se encuentra en el registro inmobiliario de la zona con el n.º 027-24882, por el peligro inminente que el bien raíz adjudicado al señor John Fredy por este modo de adquirir las cosas, incluya fragmentos o quizá la totalidad de los latifundios que en otros procesos se busque ganar por prescripción.

10. Como el primer reparo es suficiente para acceder a la apelación, nada dirá el tribunal sobre el segundo. Y aunque el apelante no pidió en su recurso acceder a las pretensiones de la reconvención; huelga mencionar que por las mismas razones ampliamente disertadas enantes, las suplicas de la contrademanda están condenadas al fracaso.

¹⁴ Cas. Civil, CSJ SC4649 de 2020

República de Colombia



Tribunal Superior de Antioquia

Sala Civil-Familia

11. En virtud del num. 4 del art 365 del C.G.P. se condena en costas a la parte no apelante en ambas instancias. Las agencias en derecho que corresponden a esta se fijarán en auto de ponente.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **revoca** la sentencia de fecha y origen señalados en el epígrafe; en consecuencia, niega las pretensiones de la demanda principal y de la de reconvención.

Costas en ambas instancias a cargo de parte no apelante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,

MARIA CLARA OCAMPO CORREA
CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
(Ausente con justificación)

República de Colombia



Tribunal Superior de Antioquia

Sala Civil-Familia

Firmado Por:

María Clara Ocampo Correa
Magistrada
Sala 005 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

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

Código de verificación: **1fa2999375dc98002cb3b0320dadf1e1619958e42cccfdd67c03b380dfaa9f6f**

Documento generado en 30/04/2024 05:06:34 PM

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