

Señor

**JUEZ PROMISCOUO CIVIL DE JERUSALÉN- CUNDINAMARCA**

E. S. D.

**Ref.: Proceso de pertenencia de MARÍA LUCRECIA AGUIRRE CASTILLO contra BENJAMIN PABON A e indeterminados.**

**RADICADO: 2022- 0008**

GABRIEL HERNAN CORTES PARRA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Girardot, identificado con la C.C. N°.79.267.006 de Bogotá, con tarjeta profesional N°119.218. del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito subsanar la demanda conforme el auto de fecha 17 de febrero de 2022 en los siguientes términos:

**AL PUNTO PRIMERO LITERAL A.** Manifiesto al señor juez que se el terreno que se pretende usucapir corresponde a una porción de terreno del lote de mayor extensión denominado FINCA AGUA DULCE conforme se desprende de la prueba documental certificado de tradición que se anexó en el acápite de pruebas documentales con la demanda. La expresión utilizada “**o finca Costa Rica**”, se debe a que conforme la información suministrada por la demandante, su señor padre quien tuvo en posesión pacífica e ininterrumpida Del predio AGUA DULCE por más de treinta años, lo denominada así, es decir, finca COSTA RICA, durante todos los años de dicha posesión donde convivio con su esposa e hijos durante la mayor parte de su vida. Para corroborar lo acá manifestado, los testigos llamados a este proceso, podrán dar fe de lo expresado.

**AL PUNTO SEGUNDO LITERAL B:** Se deja claridad al señor juez que el predio a usucapir es una porción de terreno del de mayor extensión el cual tiene denominación en la documentación oficial como FINCA AGUA DULCE. Que no existe acto administrativo alguno que refiera el cambio de nombre del predio, ni mucho menos de la porción que se pretende usucapir. Que los datos de información de los linderos que se expresan en el plano topográfico expresado por el perito, en relación a la expresión COSTA RICA, como linderos norte y oriente, hacen referencia precisamente por lo expresado en el punto primero de esta subsanación, pero que deberá entenderse que la porción de terreno que se pretende adquirir su derecho de propiedad mediante este proceso colinda por el NORTE CON el predio de mayor extensión denominado FINCA AGUA DULCE, e igualmente con el lindero oriente.

**AL PUNTO TERCERO LITERAL C.** Se anexa al presente escrito el informe pericial presentado por el señor topógrafo Félix Cantor Sánchez, quien manifiesta actuar como perito en este mismo despacho en otro proceso.

**AL PUNTO CUARTO LITERAL D.** En relación al contrato acá expresado no se entregó anexo del mismo, en el entendido que dicho contrato sólo contiene la huella del promitente vendedor, por expresarse allí que el promitente vendedor no sabía o podía firmar, sin contener la rogatoria propia de la firma arrugo, por ende, se hace inexistente y sin efectos jurídicos, pero más allá de esa negociación expresada en padre e hija se probará a través de los testigos la posesión de la demandante sobre la porción del terreno que se pretende usucapir, más allá de la presunción legal contenida en el artículo 1 de ley 200 de 1936, en concordancia con la Ley 160 de 2005, pues se trata de un predio rural con explotación económica por parte de la demandante, desde hace más de doce (años)

## AL PUNTO QUINTO LITERAL E.

Se adecuan los hechos y las pretensiones de la demanda en la siguiente forma:

### HECHOS

1. El bien inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado en la vereda La Victoria finca denominada AGUA DULCE con matricula inmobiliaria No. 307-100290, cuya área aproximada total es de 800 fanegadas, y cuya pertenencia se pretende únicamente es sobre una parte de dicho terreno equivalente a de Tres Mil Setecientos Setenta y Seis Metros con Veinte centímetros (3.776. 20 mts<sup>2</sup>) del área descrita del lote de mayor extensión y cuyos lineros del área pretendida son los siguientes: **Por el oriente:** En Cincuenta y Nueve punto cuarenta tres metros (59.43 mts) con el terreno de mayor extensión denominado finca AGUA DULCE; **Por el occidente:** En Treinta y Ocho punto Veintiséis metros (38.26mts) con lote que es o fue de JOSE DOMINGO ROJAS; **Por el Norte:** En Ochenta y Ocho punto Noventa y Seis metros (88.96 mts) con el lote de mayor extensión denominado finca AGUA DULCE; **Por el Sur:** En Ochenta y Cinco punto Sesenta y Seis metros (85.66 mts ) con finca que es o fue de EPIFANIO RAMÍREZ.
2. Que conforme al certificado de tradición con matricula inmobiliaria No. 307-100290 según la descripción de cabida y lineros el bien inmueble de mayor extensión donde se encuentra el lote que se pretende con esta demanda, tiene una extensión superficial de Ochocientas Fanegadas (800 fanegadas) y se comprende de los linderos descritos en el certificado de tradición anexo a la presente demanda.
3. La señora MARÍA LUCRECIA AGUIRRE CASTILLO, se encuentra habitando el bien inmueble mencionado en el hecho número uno de esta demanda desde hace más de treinta y cinco años con toda su familia, padre y hermanos pues siempre ha vivido con su familia en dicho predio.
4. Mi poderdante desde hace aproximadamente doce años, viene ocupando una parte del predio, donde se construyó una casa de habitación, un baño, una cochera y una cocina, y se ha dedicado a la siembra de árboles frutales, productos pan coger, plátano, yuca etc.
5. MARÍA LUCRECIA AGUIRRE CASTILLO empezó a ejercer desde el año 2009 la posesión tranquila, pacífica, no clandestina e ininterrumpida sobre un área de terreno específica de Tres Mil Setecientos Setenta y Seis Metros con Veinte centímetros (3.776. 20 mts<sup>2</sup>) y alinderada conforme se expresó en el numeral primero de los hechos de esta demanda y que hacen parte del terreno de mayor extensión a que hace referencia la matricula inmobiliaria NO. 307-100290,
6. Mi poderdante no reconoce nadie como propietario sobre el área de terreno descrito, es decir, sobre un área de: Tres Mil Setecientos Setenta y Seis Metros con Veinte centímetros (3.776. 20 mts<sup>2</sup>), en virtud de la posesión que ostenta desde el año 2009, y ha ejecutado actos de señor y dueño, tales como: realizar obras de construcción (mejoras), y la explotación económica del bien, sembrando diferentes productos, recogiendo la cosecha, comercializando dichas cosechas, y viviendo en dichos terrenos con sus hijos durante todo el tiempo, hasta que cumplieron la mayoría de edad y se fueron.
7. Mi poderdante ha vivido en dicho inmueble con sus 5 hijos, poco a poco fueron creciendo y se emanciparon legalmente.
8. En lote se encuentra construida una casa de aproximadamente 108 metros cuadrados, de lo cual el alcalde del Municipio de Jerusalén le contribuyo para las mejoras, con la cocina, el baño, y una habitación, y los tanques de agua.
9. La parte del terreno que se pretende usucapir comprende un área inferior a cinco mil metros cuadrados, se tiene explotación agraria, pues allí se cultivan yuca, plátano y se siembran arboles frutales.
10. Terceras personas han intentado desconocer los derechos que le asisten a mi poderdante sobre la posesión y derecho a reclamar la pertenencia, desconociendo la presunción legal establecida en el artículo 1 de la ley 200 de 1936, pues se trata de un predio rural con explotación económica, y por

ende, han colocado querellas policivas para reclamar un mejor derecho el cual no tienen.

11. El predio a que hace relación la presente demanda comprende lo que se denomina una unidad agrícola familia, pues por su tamaño es suficiente para su explotación económica que la realice únicamente la demandante.

### **PRETENSIONES**

1. Que mi mandante ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la propiedad de una parte de terreno con un área de Tres Mil Setecientos Setenta y Seis Metros con Veinte centímetros (3.776. 20 mts<sup>2</sup>) que hace parte del lote de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No.307-100290 denominado AGUA DULCE , y cuyos linderos del área pretendida son los siguientes: **Por el oriente:** En Cincuenta y Nueve punto cuarenta tres metros (59.43 mts) con el terreno de mayor extensión denominado finca AGUA DULCE; **Por el occidente:** En Treinta y Ocho punto Veintiséis metros (38.26mts) con lote que es o fue de JOSE DOMINGO ROJAS; **Por el Norte:** En Ochenta y Ocho punto Noventa y Seis metros (88.96 mts) con el lote de mayor extensión denominado finca AGUA DULCE; **Por el Sur:** En Ochenta y Cinco punto Sesenta y Seis metros (85.66 mts ) con finca que es o fue de EPIFANIO RAMÍREZ.
2. Como consecuencia de la declaratoria contenida en el numeral primero de los hechos de esta demanda, se inscriba la de pertenecía en favor de mi poderdante del área respectiva en el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-6832 conforme lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 375 del CGP, en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.
3. Que en consecuencia y para los efectos del artículo 375 del Código General del Proceso, se ordene en el auto Admisorio de la demanda, la inscripción de la misma en el referido instrumento público según el numeral 6 del artículo ya citado.
4. Se ordenen los emplazamientos conforme lo descrito en el artículo 37 del Código General del Proceso.
5. Que como consecuencia de la declaratoria contenida en el numeral primero de estas pretensiones se ordene el desenglobe del área allí descrita del lote de mayor extensión denominado finca AGUA DULCE.
6. Que se condene en costas a los demandados que se opongán a las pretensiones.

### **ANEXOS.**

- 1- Dictamen pericial.
- 2- Cedula ciudadanía topógrafo señor FÉLIX CANTOR SÁNCHEZ
- 3- Actualización matriculo profesional topógrafo señor FÉLIX CANTOR SÁNCHEZ.
- 4- TARJETA Profesional FÉLIX CANTOR SÁNCHEZ
- 5- Plano topográfico.

### **DERECHO**

Fundamento esta demanda en el artículo 375 del Código General del Proceso, Ley 791 del 27 de diciembre de 2002, artículos 673, 981, 2512, 2531 a 2534 del Código Civil y demás legislaciones concordantes y aplicables.

En lo que corresponda podrá darse tramite especial de pertenencia de predio rural con explotación económica, conforme los contenidos de la Ley 200 de 1936 y la LEY 160 DE 1994 y demás normas completarías pues estamos ante una unidad agrícola familiar,

## **CUANTIA Y COMPETENCIA**

## **TRAMITE**

Es usted competente Señor Juez, por la naturaleza del proceso que es ordinario de mínima cuantía y ubicación del inmueble.

## **Notificaciones**

Para notificaciones téngase presente el contenido de la demanda inicial.



---

**GABRIEL HERNAN CORTES PARRA**  
**C.C. No. 79.267.006 de Bogotá D.C**  
**T.P.No.119.218 del C.S de la J**

Girardot, febrero 22 de 2022.

**INFORME SOBRE TRABAJO DE TOPOGRAFIA DE UN LOTE QUE HACE  
PARTE DE LA FINCA AGUA DULCE EN LA VEREDA LA VICTORIA  
MUNICIPIO DE JERUSALEN CUNDINAMARCA.**

A solicitud de la señora **María Lucrecia Aguirre Castillo** con cedula de ciudadanía N° 20.662.505 de Jerusalén Cundinamarca, para agregar al expediente radicado No. 2022-008, en proceso de pertenencia de MARIA LUCRECIA AGUIRRE CASTILLO contra BENJAMIN PABON A.

Se hace la claridad de que los planos(LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO) inicialmente entregados al despacho con la radicación de la demanda tienen ESPECIFICADOS en el lindero oriente, y lindero norte la FINCA COSTA RICA, ese nombre se expresó así conforme los datos suministrados por la solicitante, ya que ella expresa que el papá durante mucho tiempo denominó o llamo a esas tierras como FINCA COSTA RICA, pero conforme la matrícula inmobiliaria y la ubicación del terreno geo-referencial del mismo, este predio tienen una denominación oficial con el nombre de FINCA AGUA DULCE, ubicada en la vereda la Victoria del Municipio de Jerusalén-Cundinamarca. Por ende, el levantamiento planímetro entregado al juzgado hace referencia a una porción del terreno del de mayor extensión denominado FINCA AGUA DULCE.

**Método utilizado y Equipo.**

Se realizó el levantamiento planímetro que consta en sí de arranque en un punto y recorrer todo el perímetro del predio y llegar al mismo punto de arranque.

Esto se realizó con un GPS de doble frecuencia marca NAACHA, que corresponde a un equipo de navegación global satelital (gsns) las coordenadas que se originan tienen valores x-y y z coordenadas este, coordenadas norte y cota de nivel.

Estos valores se pasan al computador y con un programa que se llama la "lluvia de puntos", se unen de acuerdo a la secuencia para formar el polígono del predio. Se calcula área y distancias para formar el total del predio.

En este predio se observó una vivienda de área 115.63 metros cuadrados y una batería de servicios externos de área 4.80 metros cuadrados.

También existen cultivos de pan coger, como plátano, yuca y frutales variados: mango, guayaba, cítricos y demás. Por lo tanto, se trata de un terreno agrario de pequeña extensión comprendido dentro de un predio de mayor extensión denominado FINCA AGUA DULCE.

No me encuentro inscrito como auxiliar de la justicia, pero me han nombrado Jueces en Girardot y Jerusalén para actuar como Perito en procesos de pertenencia. Actualmente en el juzgado promiscuo de Jerusalén en el proceso de pertenencia de la señora **Leonilde Huertas de Sierra**.



**FELIX CANTOR SANCHEZ**

Topógrafo U. del Tolima

CC N° 11.299.064 de Girardot

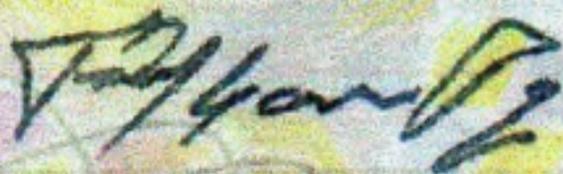
Matricula N° 01-15650 de CPNT

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **11.299.064**  
**CANTOR SANCHEZ**

APELLIDOS  
**FELIX**

NOMBRES



FIRMA





INDICE DERECHO

13-MAR-1956

FECHA DE NACIMIENTO  
**GIRARDOT**  
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO  
**1.75**                      **O+**

ESTATURA                      G.S. RH                      SEXO

**17-ENE-1976 GIRARDOT**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1521800-00438296-M-0011299064-20130606

0033297516A 1

39689771



República de Colombia  
**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA**  
Ley 70 / 79

**CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 283677/2022**

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA**

**HACE CONSTAR**

Que el(la) Señor(a) **FELIX CANTOR SANCHEZ**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **11299064**, se encuentra inscrito(a) en el Registro Único de Topógrafos RUTOPO del CPNT como **TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA** de la Institución de Educación Superior **UNIVERSIDAD DEL TOLIMA**, bajo la Licencia Profesional No. **01-15650** con fecha de expedición del **28 de Mayo de 2015**.

Que el(la) Señor(a) **FELIX CANTOR SANCHEZ**, tiene vigente su Licencia Profesional No. **01-15650** y a la fecha **NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**, que lo (la) inhabiliten en el ejercicio de su profesión.

Dada en Bogotá, D.C. a los **2 días del mes de Febrero de 2022**.

**LUIS ALEJANDRO ZAFRA JARAMILLO**  
Director Ejecutivo

**\*Firma del profesional**

\*La firma del profesional es requerida para comprobar la anuencia de su participación en procesos contractuales. La falta de la firma del profesional NO invalida el certificado.

- Notas 1- El anterior certificado no supe la Licencia Profesional para ejercer un cargo.  
2- La validez del documento se puede verificar en la página web [www.cpnt.gov.co](http://www.cpnt.gov.co) a través del número de certificado de Vigencia.  
3- Este certificado digital tiene plena validez de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 527 de 1999, decreto 1747 de 2000 y Art. 6 Parágrafo 3 de la Ley 962 de 2005.

**República de Colombia**

Nombre: FELIX CANTOR SANCHEZ

Cédula: 11 299.064

Licencia Profesional No: **01-15650**

Resolución: **02-6661 - 28/06/2015**

TECNOLOGO EN TOPOGRAFIA  
UNIVERSIDAD DEL TOLIMA



Vicepresidentes

Esta tarjeta forma parte integral de la Licencia Profesional  
junto con la Resolución aprobatoria.

Esta tarjeta es documento público y junto con el Certificado de Vigencia  
constituye el título profesional en la profesión de TOPOGRAFIA en la  
República de Colombia de acuerdo con la Ley 70 de 1979 y el

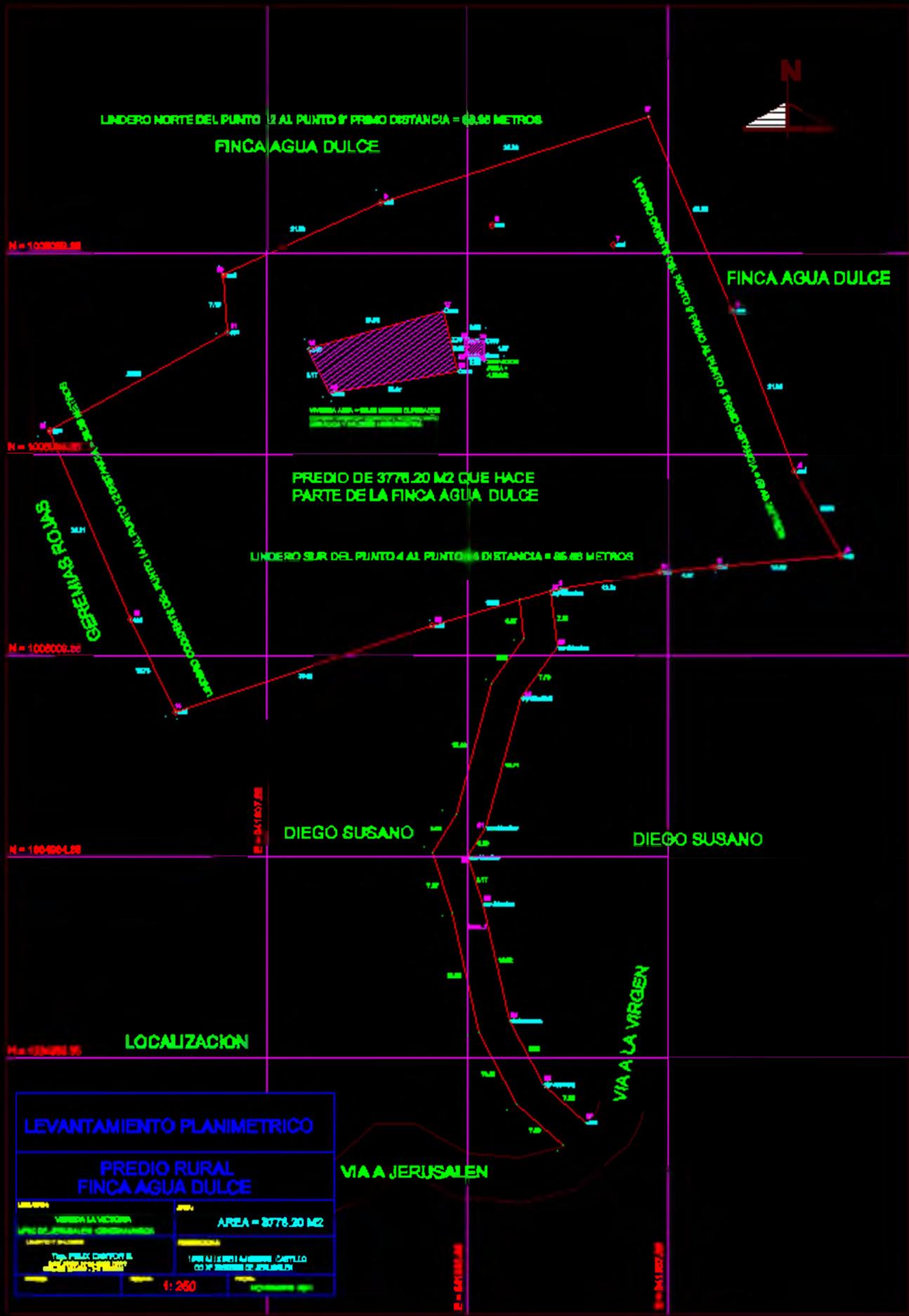
Decreto Reglamentario 690 de 1981

Si esta tarjeta es encontrada, por favor, envíarla a la dirección  
de la oficina del Consejo Profesional Nacional de Topografía

Calle 33 No. 7-27 Ofc.:502 Tel.: 2681490

<http://cpnt.org> Bogotá - Colombia

Para cualquier información comunicarse con el Consejo Profesional Nacional  
de Topografía. Email: [info@cpnt.org](mailto:info@cpnt.org).



<b>LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO</b>	
<b>PREDIO RURAL FINCA AGUA DULCE</b>	
UBICACION VEREDA LA VICTORIA MUNICIPIO DE JERUSALEN - COLOMBIA	AREA = 3776.20 M2
PROYECTO TERRAZAS PARA EL PREDIO RURAL EN LA VEREDA LA VICTORIA MUNICIPIO DE JERUSALEN - COLOMBIA	PROYECTISTA INGENIERO ABOGADO CARLOS GONZALEZ GONZALEZ
ESCALA 1:200	FECHA 2023