

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Manizales



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINÁ, CALDAS

Cuatro (04) de noviembre de 2022

Referencia: Proceso verbal de pertenencia adelantado por María Stella Giraldo Corrales contra Luis Ramírez Vanegas.

Radicación: 17524 4089 001 2020 00078 02

Sentencia No. 161

I. ASUNTO

Convoca al Despacho dictar sentencia de segunda instancia dentro del asunto ya identificado.

II. ANTECEDENTES DEL ASUNTO

Petitum

Pretende la reclamante, se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble identificado en los hechos de la demanda y que por tanto, se ordene la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente que reposa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Deprecó además condena en costas y agencias en derecho.

Supuestos fácticos

Como base de sus pretensiones, la parte activa de la litis esgrimió los hechos que se narran a continuación:

Que en diciembre de 1993, la demandante, **MARÍA STELLA GIRALDO CORRALES** identificada con cédula de ciudadanía No. 24.856.683, celebró contrato de compraventa con la señora Rebeca Morales Varón, adquiriendo el 50% del bien inmueble que se describe a continuación: “##AL

ORIENTE CON LA VÍA PRINCIPAL EN 22.50. METROS####AL OCCIDENTE CON CARRERA EN PROYECTO, CON TERRENO DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS EN 20 METROS####AL NORTE CON MEJORAS DE PROPIEDAD DEL SEÑOR PEDRO ARANGO EN 26,90 METROS Y PROPIEDAD DEL ANTES CITADO####AL SUR CON CALLE EN PROYECTO EN LA ACTUALIDAD DE PROPIEDAD DE PEDRO ORTÍZ EN 20.70 METROS".

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100-75105

FICHA CATASTRAL: 02 – 00 – 015 – 00009 – 000

CIRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES

DEPARTAMENTO: CALDAS

MUNICIPIO: PALESTINA (CORREGIMIENTO DE ARAUCA)

VEREDA: PALESTINA

TIPO DE PREDIO: URBANO."

Que el anterior inmueble (casa) se encuentra ubicado en la carrera 4ª No. 6 – 48 /54 de la actual nomenclatura y lote 4 de la manzana F de la calle principal, en el corregimiento de Arauca, Municipio de Palestina, Departamento de Caldas.

Que posteriormente, celebró contrato de derechos de cuota con María Alcira Jiménez García, María Yamileth Rodríguez y Ana Sofía Rodríguez De Jiménez, adquiriendo 25% más del inmueble que poseía, es decir, quedando como propietaria del 75%.

Que según el certificado especial que se aporta, la titularidad del derecho real de dominio sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-75105 es detentada por Luis Ramírez Vanegas y María Stella Giraldo Corrales.

Que desde el año 1993, la petente ha tenido la posesión real, pública, con ánimo de señora y dueña, quieta, pacífica e ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno sobre el bien inmueble detallado en precedencia, siendo reconocida además por todos los habitantes del sector aledaños.

Y que además, desde dicha anualidad, la reclamante ha ejercido actos positivos de señora y dueña, tales como construir toda la casa en material, pagar el impuesto predial, pagar los servicios públicos de energía, agua y gas y pagar el servicio de telefonía, entre otros.

Trámite procesal

Luego de admitida la demanda contra el señor **LUIS RAMÍREZ VANEGAS**, se ordenó su emplazamiento y el de las personas que se creyeran con derecho sobre el inmueble en mención, además se efectuaron los demás pronunciamientos de rigor. Verificado lo anterior, se nombró curador ad litem para que representara los intereses del demandado y de las personas indeterminadas, auxiliar de la justicia que dentro del término legal replicó la demanda.

Practicada la inspección judicial respectiva y decretada e incorporada una prueba documental de oficio, se procedió a dictar sentencia anticipada.

Sentencia de primera instancia

El día 22 de octubre de 2022, el Juzgado Promiscuo Municipal de Palestina, Caldas, denegó la totalidad de las pretensiones de la demanda declarativa de pertenencia arguyendo que el bien inmueble objeto a usucapir no se encontraba debidamente determinado en su cabida y linderos y ordenó el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda.

Apelación

Contra la anterior sentencia, la parte demandante presentó recurso de apelación que fue concedido en debida forma en el efecto suspensivo.

El apelante adujo como motivos concretos contra la decisión de primera instancia, en primer lugar, que existió una indebida valoración probatoria e interpretación legal en el caso concreto, pues existen diferentes medios de convicción en los que se encuentran plasmados los linderos y el área del bien inmueble que se busca usucapir. Que desde el escrito genitor se individualizó el bien inmueble objeto de usucapión y en donde se observa en el Certificado de Tradición y Libertad respectivo que los señores María Jesús García De Ramírez y Luis Ramírez Vanegas vendieron al Municipio de Palestina, Caldas una extensión de 301,90 metros de su propiedad y encontrándose que este nuevo terreno está desenglobado, por tanto, afirma que lo que debía llevar a cabo el Juez de primera instancia fue desentrañar el área del inmueble a través del análisis de la prueba documental.

Por tanto, a juicio del recurrente, el *a quo* incurrió en una indebida valoración de las pruebas obrantes en el proceso, pues debió arribar a la conclusión de que el área del inmueble a usucapir era la certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En segundo lugar, la parte impugnante manifiesta que era obligación del Juez de primera instancia decretar las pruebas de oficio necesarias tendientes a establecer cuál es la cabida y linderos precisos del bien inmueble que se depreca en prescripción a través de un peritaje, que a su juicio debía ser practicado en segunda instancia.

Tras ello, solicitó revocar la integridad de la sentencia de primera instancia.

Tramitado el proceso en la segunda instancia, la parte demandada sustentó oportunamente su recurso en similares términos en que dejó plasmados los reparos ya consignados y se corrió traslado de dicha sustentación a la parte demandada quien no se pronunció frente a la misma.

Siendo el momento procesal oportuno, luego de prorrogar la competencia conforme lo permite el Art. 121 del C. G del P., procede el despacho a resolver la instancia, advirtiendo que están reunidos los presupuestos procesales para ello y no se observa ninguna causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado hasta ahora, y ello se hace, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

La parte accionante busca con el recurso de alzada, se revoque en su integridad el fallo de primera instancia, y en su lugar, se declare que la reclamante adquirió por la vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la propiedad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100 – 75105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales.

Lo anterior, por cuanto el señor Juez de Primera instancia decidió denegar la totalidad de las pretensiones de la demanda en la medida en que no encontró plenamente identificado y delimitado el bien inmueble cuya pertenencia alega la reclamante.

Para dilucidar la controversia, cumple recordar primigeniamente que la legitimación en la causa en los procesos de declaración de pertenencia se confunde, por regla general, con algunos requisitos axiológicos de la misma.

En punto de la legitimación en la causa, perentoriamente señala el artículo 375 del C.G. del P., que gravita por activa en quien se reputa poseedor del bien, en los acreedores de éste a pesar de su reticencia, y en el comunero que alegue ejercerla con exclusión de los otros condueños, mientras que por pasiva se sitúa en cabeza de los titulares de derechos reales principales sujetos a registro, y aún de las personas indeterminadas cuando no aparezca inscrita alguna en la antedicha calidad, lo que resulta apenas comprensible, si se tiene en cuenta que lo pretendido por la accionante es disputar el derecho de dominio de un bien a su último propietario, amén de los efectos *erga omnes* que dimanar de esta clase de fallos.

De entrada, se observa la legitimación que asiste a los litigantes en el *sub examine*, toda vez que la demandante acude ante la jurisdicción alegando su calidad de poseedora del bien litigioso, al paso que el demandado figura como propietario de cuota parte inscrito tal como lo demuestra el certificado de tradición allegado con la demanda.

Clarificado lo anterior, se tiene que, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.512 del Código Civil, ***“la prescripción es un modo de adquirir las cosas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las primeras, o no ejercitarse los segundos durante cierto tiempo, concurriendo además los restantes requisitos legales”***.

Allende, dispone el artículo 2.518 de la citada codificación, que ***“se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se hayan poseído cumpliendo las condiciones legales”***, por tanto, para que opere dicho fenómeno deviene necesario que el accionante demuestre haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley en cada caso.

Por su parte, Doctrina y Jurisprudencia han decantado los siguientes presupuestos axiológicos para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio:

- Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción;
- Que la posesión material del demandante sobre el inmueble a usucapir, se prolongue por el tiempo que exige la ley de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

No sobra recordar que los presupuestos de la usucapión son concurrentes, lo cual significa que tienen que acreditarse todos. La no comprobación de uno de ellos o de varios genera el fracaso de la pretensión.

Para el caso presente, tenemos que si bien es cierto que el bien inmueble objeto de litigio es susceptible de adquirirse por prescripción, pues, no se encuentra dentro de las limitaciones del C.G. del P. que en su artículo 375, numeral 4º, prohíbe la declaración de pertenencia "**respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público**", no es menos cierto que el mismo no se encuentra debidamente delimitado, por tanto, no puede identificarse a cabalidad.

Las falencias en su individualización y delimitación se hicieron palmarias desde la misma presentación de la demanda. Nótese en efecto, que con la presentación del gestor no se buscaba cosa diferente que adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100 – 75105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales (no una parte del mismo) alinderado así: "**##AL ORIENTE CON LA VÍA PRINCIPAL EN 22.50. METROS###AL OCCIDENTE CON CARRERA EN PROYECTO, CON TERRENO DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS EN 20 METROS###AL NORTE CON MEJORAS DE PROPIEDAD DEL SEÑOR PEDRO ARANGO EN 26,90 METROS Y PROPIEDAD DEL ANTES CITADO###AL SUR CON CALLE EN PROYECTO EN LA ACTUALIDAD DE PROPIEDAD DE PEDRO ORTÍZ EN 20.70 METROS**".

Y si se observa con rigor el certificado de tradición y libertad respectivo que da cuenta fehaciente de tales linderos, éste señala una extensión superficial de 520,38 m², los cuales ni siquiera se avienen con las resultas geométricas que se obtienen de hallar el área del predio en mención teniendo en cuenta los metros narrados en el párrafo anterior, pues las operaciones de rigor ofrecen un área de 492,48 m².

Sin embargo, la diferencia de la cabida y los linderos del predio relacionado en la demanda se hace más dramática cuando se compara con el área certificada por el **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI** arrimada al *dossier* digital, pues en el correspondiente certificado catastral nacional, bien puede observarse que el predio identificado con matrícula No. 100 – 75105 y predial 02 – 00 – 00 – 00 – 0015 – 0009 – 0 – 00 – 00 – 0000 reporta un área de terreno de 296 m² y un área construida de 260 m², lo que difiere muchísimo del área plasmada en la demanda que fue calcada del certificado de tradición obrante en autos y que lleva al fallador a preguntarse cuál es la verdadera área sobre la que se ha ejercido la posesión.

Por tanto, si bien el Despacho comparte la tesis de la apelante según la cual el Juez de instancia no puede atender exclusivamente la cabida y linderos que ofrece la matrícula inmobiliaria, pues lo que ésta certifica es principalmente la titularidad del predio, y a su vez el certificado catastral acredita el área de los mismos, no es de recibo el argumento según el cual el *a quo* incurrió en una indebida valoración probatoria, puesto que no sólo centró su análisis en el certificado de tradición y libertad sino que también valoró en debida forma el certificado del IGAC, encontrando precisamente allí, la incongruencia que ofrece la demanda y éste certificado oficial en punto del área del bien que se deprecó usucapir.

Por si fuera poco, la inspección judicial practicada al terreno, que entre otras tiene precisamente como finalidad identificar a cabalidad el bien inmueble, y si el mismo por su ubicación, características, linderos y extensión corresponde a aquel de que trata el litigio, tampoco arroja la claridad necesaria para establecer cual el área y en últimas el predio sujeto de prescripción.

De hecho, en la diligencia de inspección judicial, el juez de instancia al verificar el lindero oriental, encontró una diferencia de 10 m² respecto de lo plasmado en la demanda y en el certificado de tradición, lo que lo obligó a solicitarle a la parte demandante que aportase la escritura pública No. 057 del 25 de marzo de 1970, a través de la cual se coligió que se vendió al Municipio de Palestina, Caldas 301,90 m² del predio pretendido en usucapión, que restados a los 520,38 m² certificados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, arroja un área de 218,48 m², la cual sigue distando mucho de aquella certificada por el IGAC.

Consecuente con esto, no refulge que de manera cierta y precisa en dicha inspección se hubiera delimitado con claridad suficiente la porción de la terreno que posee materialmente el demandante con exclusión de cualquier otra persona, lo cual hace que decaiga la pretensión de prescripción.

Recuérdese en este punto, que cuando el art. 762 del C. C. señala que la posesión es la tenencia de una "cosa determinada", alude a la obligación que compete al poseedor, demostrar que ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño, no sobre una cosa abstracta e imprecisa, sino sobre un bien plenamente delimitado y especificado, motivo por el cual, en el sistema procesal colombiano desde antaño se ha señalado que si lo que se demanda es una cosa raíz, deben especificarse los linderos y las demás circunstancias que la den a conocer y la distinguan de otras con que pueda confundirse.

Ahora bien, aun cuando la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sido enfática en señalar que los linderos señalados en la demanda y los establecidos en la inspección judicial no tienen que ser exactos, la diferencia de la cábida y linderos señalados en la demanda con el área certificada por el **IGAC** es de tal resorte, que pone en duda cuál es el predio y la dimensiones que la reclamante asegura poseyó por más de 10 años.

Es de tal importancia la delimitación se haga del bien a usucapir, que el Art. 83 del C.G. del P., señala que **"Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda. 'Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región'".**

Por tanto, uno de los fines del proceso de pertenencia con relación a la identidad de la cosa, es probar y determinar qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión, área y bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente en su corporeidad mediante actos de señorío y con relación al cual se pretende la declaración de dominio; si está individualizado o si forma parte de un todo; naturalmente,

que por los efectos jurídicos para registro, catastro, comparación con títulos, etc.

Luego entonces, en la pertenencia, tal y como lo ha adocinado la Jurisprudencia Nacional, al poseedor le incumbe demostrar claramente que la cosa que posee es la que enuncia en su demanda, y la que comprueba la inspección judicial lo cual, se itera, no apareció demostrado en el plenario.

Debe pues, el actor – poseedor con aspiración a que se le declare propietario por usucapión, demostrar, entre otros aspectos, la posesión que ejerce sobre una cosa, la que por supuesto debe delimitar si bien no con precisión matemática, si existiendo correspondencia entre el bien poseído y el que se pretende adquirir por prescripción, correspondencia que se repite y a riesgo de fatigar, hizo dubitar al fallador de primera instancia y también al de segunda, ante la diferencia métrica sobre la que ya se ha elucubrado. Pasar por alto esta diferencia, atenta incluso contra el derecho de defensa y contradicción de la parte pasiva de la litis, puesto que no es igual replicar el gestor de pertenencia, pretendiendo prescribir un predio de 530 m² que sobre uno de casi la mitad de área, de tal suerte que ante tanta diferencia, el bien solicitado en usucapión bien puede confundirse con otro.

Corolario de lo expuesto no se evidencia valoración grosera de las pruebas por parte del juez de primera instancia quien consideró no poder pretender usucapir un predio que se reputa de 530 m², pero que aparece certificado por el IGAC por menos de la mitad, dislate que no pudo aclararse en la inspección judicial de marras.

Ahora bien, mención aparte merece el reparo enlistado por la parte petente según el cual, el juez, en aras de aclarar los linderos respectivos, debió decretar oficiosamente un peritaje.

Sobre el particular, si bien los jueces están obligados a decretar pruebas de oficio cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia, no debe perderse de vista que es obligación primigenia de la parte reclamante, la cual no puede suplir el juez de instancia en desmedro de la igualdad procesal, allegar al plenario los elementos probatorios necesarios y suficientes para demostrar los supuestos fácticos de la demanda.

Por tanto, desde el mismo líbello inicial, debió la accionante adjuntar el dictamen pericial del que debía valerse. Incluso, si ésta se percató en la inspección judicial de la diferencia existente en los linderos, podía hacer uso de la reforma de la demanda, pues aún no se había celebrado la audiencia inicial, pudiendo con la reforma allegar o pedir nuevas pruebas, por lo que pretender que incluso en segunda instancia se decreten pruebas de oficio que la parte petente, se itera, tuvo la oportunidad de aportar, rompe con equilibrio procesal de las partes, máxime si se considera a la demandada en este asunto, que, siendo representada por curador ad litem, quien ni siquiera se pronunció en segunda instancia frente a la sustentación del recurso, mucho menos se esperaría un pronunciamiento técnico y un debida confrontación respecto de la práctica de un dictamen pericial.

Por si lo anterior fuese poco, además de las limitaciones que trae consigo el Art. 327 del C.G.P., el órgano de cierre de la Jurisdicción Ordinaria Civil ha sido clara en que no es absolutamente necesaria la prueba pericial en los procesos de pertenencia pues precisamente para ello se ha obligado al Juez a practicar inspección judicial siendo esta la prueba llamada a cumplir el cometido de determinar que el predio pedido en la demanda se corresponda con el poseído materialmente por el convocante (Sala Civil Corte Suprema de Justicia SC2776 – 2019), lo cual no se pudo demostrar en autos.

En tal senda, “**...no puede olvidarse que el decreto de pruebas de oficio si bien es una facultad deber, no constituye un imperativo absoluto para los juzgadores, amen que, en línea de principio, es carga de las partes aprobar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen» (art . 167), Sin perjuicio de aquellas que el juzgador este llamado a decretar obligatoriamente en razón de la naturaleza del asunto, como ocurre con la prueba de genética en los juicios de filiación o impugnación, la inspección judicial en los procesos de pertenencia, entre otros, o para evitar nulidades o fallos inhibitorios...**” (Sala Civil Corte Suprema de Justicia SC2776 – 2019).

Lo anterior no es óbice para que la reclamante pueda acudir nuevamente a la Jurisdicción una vez establecidos los linderos reales, pues se estaría ante nuevos supuestos fácticos, lo que hace que no opere el fenómeno de la cosa juzgada.

Por lo discurrido, se confirma la sentencia de primera instancia.

Sin condena en costas en esta instancia pues no se causaron.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná (Caldas), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE,

CONFIRMA la sentencia de primera instancia dictada el día 22 de octubre de 2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Palestina, Caldas, dentro de este proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio adelantado por **MARÍA STELLA GIRALDO CORRALES** contra **LUIS RAMÍREZ VANEGAS**.

Sin costas en esta instancia.

Devuélvase al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JULIO NÉSTOR ECHEVERRY ARIAS

JUEZ

