REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

Libertad y Orden

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINÁ, CALDAS

Cinco (05) de diciembre de 2022

Rad. No. 2022 – 00144 – 02

Auto interlocutorio No. 840

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Resuelve el Despacho el recurso de apelación formulado frente al auto del día 1 de septiembre de 2022 proferido por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Chinchiná, Caldas, dentro del **PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA** adelantado por **CARLOS ALBERTO** y **JAVIER EDUARDO VELÁSQUE CORREA** contra **CONSUELO VELÁSQUEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS,** mediante el cual se resolvió rechazar la demanda presentada en primera instancia.

II. ANTECEDENTES

Mediante auto adiado 23 de agosto de 2022, el Juzgado remitente inadmitió la demanda verbal de pertenencia adelantada por los hermanos **VELÁSQUEZ CORREA** contra **CONSUELO VELÁSQUEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS** que se reputaran con derechos sobre el bien inmueble que se pretende prescribir.

Como puntos de inadmisión determinó los siguientes:

"*...En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados*".

En efecto, en el citado poder allegado se afirma que es otorgado para que se tramite y se lleve hasta su terminación "PROCESO DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO", pero no se precisa allí si se trata de un proceso de Mínima o Menor cuantía.

Además, no se indican ni los linderos del inmueble a usucapir, ni la nomenclatura. Igualmente, el poder aportado está dirigido al juez que no es competente.

B- Deberá adecuar la demanda atendiendo las previsiones contenidas en el numeral 5 del artículo 375 del C. G. del Proceso, pues es menester citarse a los acreedores hipotecarios, máxime si se tiene que el bien objeto de usucapión está gravado con hipoteca.

C- Deberá allegarse un certificado de tradición y libertad del bien inmueble, debidamente actualizado con período de expedición no mayor a un mes.

D- Deberá aportar el certificado especial de pertenencia pleno dominio expedido por la oficina de Instrumentos Públicos.

E- Habrá de hacerse una estimación razonable de la cuantía atendiendo los parámetros objetivos establecidos por la Ley para esta clase de procesos, para lo cual se deberá tener en cuenta el avalúo catastral correspondiente al año 2021.

F- En relación al acápite de pruebas, en su parte testimonial, deberá hacer manifestación sobre los correos electrónicos de algunos de los testigos; además, deberá dar cumplimiento a lo ordenado en el artículo 212 del CGP.

G- Deberá adecuar tanto demanda como poder atendiendo las previsiones contenidas en el artículo 375 del C. G. del Proceso, ya que es necesario demandar al verdadero titular del derecho real de dominio.

H- No se indica nomenclatura en el libelo introductor; aunado a lo anterior, con los anexos allegados no existe congruencia en la misma del bien inmueble objeto del litigio, para lo cual se deberá aportar un certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Infraestructura del Municipio de Chinchiná, donde indique la ubicación actual del inmueble.

I - Se indicará si el bien objeto de usucapión forma parte de un lote de mayor extensión, en caso afirmativo deberá allegar los documentos de ley.

J- Se allegará el certificado catastral correspondiente en donde coincida la dirección aportada en el certificado de tradición…"

Ante la inadmisión de la demanda, dentro del término concedido para tal fin, la parte demandante aportó escrito de corrección del gestor, frente al cual, el Juzgado cognoscente se pronunció en auto del día 01 de

septiembre hogaño, mediante el cual decidió rechazar la demanda arguyendo:

"…*En cuanto a los poderes, se allegaron los mismos con insuficiencia por cuanto no se hicieron las correcciones enlistadas en el auto inadmisorio.*

- Con respecto al requerimiento del literal "B" del auto en comento, tampoco se dio cumplimiento.

- En atención a la aclaración sobre la nomenclatura real del inmueble objeto de usucapión, el Despacho encuentra nuevamente incongruencias dentro de los anexos como quiera que las direcciones consignadas en el certificado de tradición del ORIP y la presentada en el certificado de nomenclatura 072 expedido por la oficina de planeación e infraestructura del municipio de Chinchiná – Caldas, son diferentes; además no hizo mención de ello en el libelo introductor…"

Ante tal decisión, la parte actora presento recurso de apelación que será desatado por este judicial, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

1). La parte demandante, por conducto de vocero judicial, sustentó la apelación argumentando en primer lugar y respecto del poder adjunto, que tal yerro se constituía en uno de forma y no de fondo y que era subsanable.

En segundo término, arguye que desconoce en su totalidad al acreedor hipotecario, razón por la cual pidió al Juzgado oficiar al Archivo Histórico de la Rama Judicial con el fin de obtener información al respecto puesto que la anotación de la hipoteca data del año 1983.

Finalmente, expuso que al predio en litigio se le asignó una dirección en el momento de la Inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales en el año 1996 y que, en cambio, el Municipio de Chinchiná, Caldas ha estado en constante crecimiento, lo cual, aunado a la evolución de POT, hizo que la nomenclatura fuese cambiante.

Por lo expuesto, solicitó al Despacho revocar el auto que rechazó el líbelo genitor y en su lugar proceder con la admisión del gestor y continuar con el trámite procesal correspondiente.

2). A partir de los argumentos de confutación y en atención a la delimitación de la competencia en segunda instancia que impone el artículo 328 del Código General del Proceso, el debate se centrará en determinar si la decisión adoptada por el *A quo* estuvo ajustada a derecho o si por el contrario, procedía la admisión de la demanda.

3). Primigeniamente, debe indicarse que presentada la demanda, corresponde al Juez del conocimiento verificar si la misma cumple o no con todos y cada uno de los requisitos formales y si se aportaron los anexos requeridos por la Ley, de tal suerte que los reparos que efectúa el Juzgador en el auto inadmisorio no atienden a su amaño o capricho sino que tienen como finalidad permitir necesariamente que el proceso culmine con una decisión que resuelva en el fondo los derechos que en él se debaten, evitando de ese modo que en el devenir procesal se presenten nulidades o se torpedee el mismo con la interposición de excepciones dilatorias, por ejemplo.

4). En el *sub examine,* al momento de la calificación inicial de la demanda, el Juzgado de Primer Conocimiento le advirtió a la parte actora que los mandatos especiales conferidos no se acomodaban a las exigencias que trae consigo el Art. 74 del C.G. del P., pues a su juicio el poder fue extendido para adelantar un *proceso de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio,* más no se precisó si se trataba de una contienda de mínima o menor cuantía, además de no indicar los linderos del inmueble a usucapir ni la nomenclatura.

Al subsanar el poder, la parte reclamante adjuntó uno electrónico otorgado por **CARLOS ALBERTO VELÁSQUEZ CORREA** sin indicar si se concedía para adelantar una demanda verbal de pertenencia de mínima o de menor cuantía conforme lo exigió el Despacho.

No obstante, el otorgado por el señor **JAVIER EDUARDO VELÁSQUEZ CORREA** sí indicó que se trataba de un asunto de menor cuantía y se incluyeron en el mandato los linderos del bien inmueble que se pretende usucapir.

Sobre este primer punto de disenso, en efecto, el Art. 74 del C.G. de P. exige que en los poderes especiales los asuntos deben estar determinados y claramente identificados.

No obstante, la literalidad de la norma en mención no exige que el poder deba mencionar con exactitud la cuantía de la demanda a presentar, por lo que bastará determinar la clase de proceso que se pretender adelantar, no siendo dable al operador judicial imponer un requisito que el Legislador no contempló, pues que se indicase si el mandato lo era para adelantar un litigio de mínima o de menor cuantía, sólo resultaría necesario para determinar la competencia, la cual ya estaba plenamente establecida en los Juzgados Promiscuos Municipales de Chinchiná, no sólo porque la demanda iba dirigida a los jueces de tal categoría sino además porque la parte reclamante estableció debidamente la competencia y la cuantía en el acápite 4 de la demanda. Tampoco resultaba vital para la plena validez y eficacia del poder que este tuviese que contener los linderos y nomenclatura exigida.

Por tanto, respecto de los yerros del poder presentado por el señor **CARLOS ALBERTO VELÁSQUEZ CORREA,** estos no tenían la entidad suficiente para provocar el rechazo de la demanda.

5). El segundo punto de ataque contra el auto apelado atañe a que no se ha convocado a la contienda a acreedores hipotecarios constituidos como tal respecto del bien inmueble que se pretende adquirir vía prescripción adquisitiva.

Es incuestionable la exigencia contenida en el Art. 375 del C.G. del P. cuando ordena la citación del acreedor hipotecario en aquellos casos en que el bien está gravado con hipoteca.

En el *sub judice,* al momento de la valoración inicial de la demanda, advirtiendo el Juzgado remitente que el bien que objeto de usucapión estaba gravado con hipoteca, ordenó a la parte reclamante citar a tales acreedores hipotecarios.

Al momento de formular su corrección, la parte activa de la litis manifestó que "…*se debe expresar al despacho que SE DESCONOCE los acreedores hipotecarios para poder vincularlos a la presente Litis*…" y por tanto, solicitó al Despacho "…*se oficie al Archivo Histórico de la Rama, para conocer los posibles acreedores que se encuentran en dicho certificado de tradición. Ya que en el documento se refleja un embargo por un proceso ejecutivo*

sobre un derecho herencial en la sucesión del señor Juan de los Santos Velásquez del año 1983…".

De hecho, auscultando el contenido del certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100 – 23297, se evidencia en las anotaciones 001 y 002 gravámenes hipotecarios cuyas cancelaciones no reposan en la foliatura.

Con base en lo anterior, el juez de primera instancia, tuvo por no subsanado dicho tópico lo cual coadyuvo al rechazo del gestor.

Ciertamente, en tratándose de procesos de pertenencia, de constatarse la existencia de acreedores hipotecarios con derechos reales sobre el bien que se depreca prescribir, es preciso citar a éstos para que ejerzan su derecho sobre el respectivo inmueble puesto que de lo contrario y en caso de salir avante la pretensión de pertenencia, el Juez estaría vedado para disponer de oficio la cancelación del gravamen para la efectividad de la garantía real, pues esto a todas luces vulneraría el debido proceso de tales acreedores.

Por tanto, ante la advertencia de tal situación, la parte reclamante antes que ordenar al Despacho oficiar al Archivo de la Rama Judicial, si estaba en imposibilidad de conocer el paradero de los acreedores hipotecarios que figuran en el certificado respectico, bien pudo manifestar esta situación bajo la gravedad de juramento y solicitar que se les nombrase curador para que los representara en la litis. Sin embargo, como el reclamante no actuó de tal manera, omitiendo citar a tales acreedores, pese a que el Juzgado así se lo solicitó en la inadmisión, procedía en este punto el rechazo de la demanda.

Finalmente, y pese a que tal irregularidad era suficiente para rechazar el líbelo introductor, en lo que a las peticiones de aclaración de nomenclatura se refiere, importa recordar que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha manifestado que en juicios de pertenencia la identificación del bien inmueble a usucapir se debe fijar en la demanda y corroborar en la inspección judicial, de ahí su practica obligatoria, pero no resulta necesario identificar con precisión y exactitud su cabida, lindero, etc.

Por tanto, no resulta indispensable que exista estricta relación en la nomenclatura que se observe en los anexos de la demanda, puesto que el

Juez puede asegurarse de la identidad del inmueble y su no confusión con otro echando mano del certificado de tradición y libertad, de la ficha catastral de Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de la dirección relacionada en las facturas de servicios públicos domiciliarios y por supuesto, de la inspección judicial.

Sobre el tema en comento, ha enseñado el órgano de cierre de la Jurisdicción Ordinaria Civil:

"…Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian "(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidos y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor.

En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz tratándose de juicios de pertenencia, no es de rigor puntualizar sus linderos de modo absoluto; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, pues basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc…". (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC3271 – 2020 del 7 de septiembre de 2020).

Vistas así las cosas, procedía el rechazo de la demanda únicamente por la mácula en la citación de los acreedores hipotecarios, motivo por el cual se procederá a confirmar el proveído confutado.

No habrá condena en costas por no haberse causado en esta instancia.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, Caldas:

RESUELVE:

PRIMERO: **CONFIRMAR** el auto interlocutorio adiado 1 de septiembre de 2022 proferido por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Chinchiná, Caldas, dentro del **PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA** adelantado por **CARLOS ALBERTO** y **JAVIER EDUARDO VELÁSQUE CORREA** contra **CONSUELO VELÁSQUEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS,** mediante el cual se resolvió rechazar la demanda presentada en primera instancia.

SEGUNDO: **SIN CONDENA** en costas en esta instancia.

TERCERO: **REMITIR** el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JULIO NÉSTOR ECHEVERRY ARIAS
JUEZ

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL
La providencia anterior se notifica en el Estado Electrónico No. **098 de DICIEMBRE 6/2022**
JAIRO ANDRÉS QUINTERO RAMÍREZ
SECRETARIO