

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE POPAYÁN¹**

Palacio de Justicia Calle 8 No. 10-00 Piso 2
j02prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

SENTENCIA No. 028

Popayán-Cauca, once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 1900141890022021-00667-00
Proceso: VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA.
Demandante: RODOLFO FLÓREZ PALACIO
Demandado: JHON PATIÑO RIOMAÑA Y OTROS

I. ASUNTO A TRATAR

Se procede a proferir sentencia escrita, en virtud de lo dispuesto en el inciso 3º del numeral 5º del art. 373 del Código General del Proceso; y con estricto apego del sentido del fallo y la motivación expuesta en audiencia del 28 de agosto de 2023.

II. ANTECEDENTES

2.1. La pretensión y los hechos

Se pretende con la demanda que se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto al demandante, RODOLFO FLOREZ PALACIO, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía N° 10`292.636 de Popayán, por haberlo adquirido por PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, de más de once (11) años, el siguiente predio: lote de terreno conocido con el nombre "LA CLEMENCIA", ubicado en la Vereda Santa Bárbara del Municipio de Popayán - Cauca, el cual consta de una extensión superficial de 1078.47 metros cuadrados (1078.47 mts²) el cual hace parte de un predio de mayor extensión, según el Censo Catastral de 000200020079000, inscrito en el mismo bajo el número 120-165225, de conformidad con la Escritura Pública N° 159 del cuatro (04) de Abril de 1989, predio que está inmerso en dos (02) Folios de Matricula Inmobiliaria que se encuentran a folio cerrado N°s 120-229933 y 120-229934 con códigos Catastrales N°s 00-02-0002-0553-000 y 00-02-0002-0079-000 de conformidad a la Escritura Pública N° 2155 del Cinco (05) de Diciembre de 2018 - División Material

¹ Antes Cuarto Civil Municipal de Popayán.

y, donde se halla construida una casa de habitación que consta con una edificación consistente en una casa prefabricada de dos alcobas, sala comedor, cocina, baño.

Señalando los siguientes linderos especiales. "OCCIDENTE: Con la vía secundaria que conduce a poblazón en una extensión de 32.60 mts, al ORIENTE: con la señora DEBORA RIOMAÑA CANDELO en una extensión de 17.20 mts; al NORTE: en 40 mts con DEMORA RIOMAÑA CANDELO y al SUR: con NATALI PRIETO en 49.80 mts, que consta con una edificación consistente en una casa prefabricada de dos alcobas, sala comedora, cocina, baño. Hoy con pisos de cerámica, techo de eternit, y cielo raso de machimbre. Servicios de agua y pozo séptico. Con acceso al servicio eléctrico y con servidumbre de tránsito que accede a la vía pública. Casa de habitación que se compromete a vender JHON PATIÑO RIOMAÑA quien hace entrega real y material sin reservas". Lo anterior, de conformidad a la Escritura Pública N° 701 del veintidós (22) de Abril de 2017.

Como fundamento fáctico expuso que:

El señor Rodolfo Florez Palacio, ostentar la posesión del predio y/o lote de terreno conocido con el nombre "LA CLEMENCIA", ubicado en la Vereda Santa Bárbara del Municipio de Popayán - Cauca, y demás descripción conforme al punto anterior, desde el 27 de Marzo de 2015, tal y como consta en el contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre el demandante y quien en vida respondía al nombre de DEBORA RIOMAÑA CANDELO (Q.E.P.D),

Que dicho predio, conocido con el nombre "LA CLEMENCIA", está ubicado en la Vereda Santa Bárbara del Municipio de Popayán, el cual consta de una extensión superficiaria de 1078.47 metros cuadrados (1078.47 mts²) bajo las especificaciones ya referidas.

Aclaró que el predio objeto del litigio se encuentra inmerso en los 2 folios de matrículas Inmobiliarias de los cuales se realizó División Material, bajos los números 120-229934 y 120-229933 con los Códigos Catastrales correspondientes a los números 00-02-0002-0583-000 y 00-02-0002-0079-000, y que técnicamente el área arrojada de conformidad a los Datos extraídos del Levantamiento Topográfico realizado por el topógrafo JESUS MOISES SANCHEZ ANGULO, corresponden a 990 mts cuadrados.

Señalando seguidamente los antecedentes registrales y los títulos de propiedad

Frente a lo incumbe al asunto, señaló que el 27 de marzo de 2015, se llevó a cabo Contrato de Promesa de compraventa debidamente autenticado ante la Notaría Primera del Círculo de Popayán en relación

con el lote de terreno con un área de 1078.47 mts², el cual, hace parte de uno de mayor extensión, siendo las partes JHON PATIÑO RIOMAÑA y DEBORA RIOMAÑA CANDELO (Promitentes Vendedores) y RODOLFO FLOREZ PALACIO (Promitente Comprador), padre del demandante, sobre el pedio que se pretende usucapir.

Posteriormente, que el 22 de abril de 2017, se constituyó Escritura Pública de compraventa del lote de terreno con un área de 1078.47 mts², el cual, hace parte de uno de mayor extensión, siendo las partes DEBORA RIOMAÑA CANDELO (Vendedora) y RODOLFO FLOREZ IBAÑEZ (Comprador), padre de mi prohijado.

Agregó que, el señor Rodolfo Florez Ibañez, padre del hoy demandante, celebró con éste, contrato de permuta de vehículo por casa lote debidamente autenticado, transfiriéndole el derecho de dominio y la propiedad plena que tiene y ejerce sobre el proveniente Lote de Terreno donde se halla construida una casa prefabricada, proveniente de la Escritura Pública N° 701 del veintidós (22) de Abril de 2017, emitida por la Notaría Primera del Circulo de Popayán, del que se demanda la pertenencia en cuestión.

Afirmó que la posesión ameritada en el hecho anterior, excede los 5 años continuos e interrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción ordinaria, teniendo en cuenta lo determinado en los Arts. 778 y 2521 del Código Civil que establece lo relativo a la UNIÓN Y SUMA DE POSESIONES, dado que, la señora DEBORA RIOMAÑA CANDELO, manifestó igualmente VENDER la posesión pacífica, pública, continua de señora y dueña desde el once (11) de Agosto de 2006, es decir, de más de once (11) años para que el comprador RODOLFO FLOREZ IBAÑEZ, saneara el título mediante Proceso de prescripción extraordinaria de Dominio

Con todo, considera que Si se toma en cuenta el tiempo de su posesión al de las personas que le antecederon en ella, el Señor RODOLFO FLOREZ PALACIO, actual poseedor material e inscrito del predio Rural, tiene derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción ordinaria adquisitiva del dominio por union y suma de posesiones

III. Trámite Procesal

La demanda fue inadmitida por auto del 30 de septiembre de 2021 de diciembre de 2021 (archivo digital 005)

En tiempo, la parte actora a través de su apoderado, procedió a subsanar la demanda; por lo que, mediante proveído del 8 de octubre de 2021, se dispuso su admisión.

Posteriormente, la parte actora a crédito la fijación de la valla (arc. 059), se procedió la inscripción del presente proceso en la plataforma establecida para procesos de pertenencia; así mismo se dispuso el emplazamiento de los indeterminados.

Surtido lo anterior, y vencido el término de fijación, se dispuso nombrar curador ad litem, quien en tiempo contestó la demanda, sin oponerse a las pretensiones de la misma

La parte demandada, en término procedió a contestar la demanda, oponiéndose a la prosperidad de la misma.

Siendo el momento procesal oportuno, el 13 de diciembre de 2022, se llevó a cabo la inspección judicial al predio señalado en la demanda, objeto de usucapión, en la que, se decretó como prueba de oficio, dictamen pericial (archivos digitales 064 y 065).

En término, el auxiliar de la justicia allegó la experticia solicitada la que se puso en conocimiento de las partes (AD 068 y 069)

Mediante providencia del 1º de junio de 2023, se resolvió sobre la solicitud de integración de litisconsorte necesario" de la señora YAMILED CAMPO ZAMBRANO, negando la misma (AD 079)

Mediante providencia del 7 de julio de 2023, se fijó fecha para para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P. en concordancia con los artículos 372 y 373 ibidem para el 10 de agosto de 2023; sin embargo, llegada la fecha programada, la misma una vez iniciada, debió ser suspendida dada la inasistencia del perito para efectos de surtir la contradicción conforme el art. 231 del C.G.P.

Luego, mediante memorial radicado el 22 de agosto de 2023, se informó de la privación de la libertad del señor Jhon Patiño Riomaña, en centro carcelario, lo que llevó a que se aplazara nuevamente la diligencia ante la premura con que fue informado el suceso.

Así una vez, conocido el centro carcelario donde se encontraba el demandado, y habiendo dispuesto este Despacho todo para lograr que la institución carcelaria lo conectara a la audiencia, el 28 de agosto de 2023 se adelantó la audiencia programada; en donde luego de surtido lo

dispuesto en los art. 372 y 373 ib, se indicó que la sentencia se dictaría por escrito, señalando las razones de ello, e indicando el sentido del fallo y una breve exposición de sus fundamentos.

3.1. Contestación de la demanda

El demandado JHON PATIÑO RIOMAÑA, a través de apoderado contestó la demanda, escrito en el cual se opuso a las pretensiones de la demanda, proponiendo como excepciones las siguientes:

“INDEBIDA UBICACIÓN Y POR ENDE INDEBIDA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE A PRESCRIBIR”. Señaló que la demanda tiene un error grave pues se afirmó que el predio a prescribir se encuentra comprendido entre los predios con matrículas 120-229934 y 120-229933 resultantes de la división material del predio con matrícula inmobiliaria No. 120-165225 que efectuó la señora NATHALIE PRIETO por escritura No. 2155 de 05 de diciembre de 2018 de la Notaría Primera de Popayán; sin embargo, el predio a prescribir se encuentra dentro del área restante de lo que fue el predio de mayor extensión que se identificaba con la matrícula 120-1508 y número catastral 000200020079000, el que no fuera incluido.

Así, afirmó que los 1.078,47 M2 que pretende prescribir el demandante no pertenecen en su totalidad al predio 120-165225, pues como se mencionó, esa área sale del área restante del predio de mayor extensión 120-1508 al que le quedaban 4.280 mts², error que viene desde el cierre de esta última matrícula se mantuvo en la precitada escritura 701 del 22 de abril de 2017 pues de manera incorrecta en el texto se citó como matrícula del predio la 120-165225 cuando en realidad ese predio ya no era de propiedad de la señora DEBORA ROMAÑA CANDELO sino de la señora NATHALIE PRIETO. La matrícula que debió haber sido citada era la 120-1508 como se explicó.

“FALTA DE REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA.” Para argumentar su oposición, señaló que en la demanda no se especifica cual documento constituye en su criterio el justo título base de la posesión regular, pues obra 1. contrato de promesa de compraventa de bien inmueble celebrado entre el demandante (promitente comprador) y la señora Débora Riomaña y Jhon Patiño Riomaña (promitentes vendedores) el 27 de marzo de 2015; 2. escritura pública (de numero setecientos uno de 2017, celebrada en la notaría tercera de Popayán) de compraventa de derechos posesorios celebrada entre el señor Rodolfo Florez Ibañez (padre del demandante) y Debora Riomaña Candelo el 22 de abril de 2017; 3. contrato de permuta, negocio por medio del cual demandante extrañamente adquiere la posesión del bien objeto de la litis

nuevamente. Sin embargo, afirma que ninguno de dichos documentos constituye justo título.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

De los presupuestos procesales y la configuración de nulidades. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver sobre el mérito del asunto.

Respecto a la legitimación en la causa, se tiene que la declaración de pertenencia puede ser deprecada por quien pretenda haber adquirido el bien por prescripción, por los acreedores que hagan valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de éste y por el comunero con exclusión de los otros condueños, que hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, como lo establece el artículo 375 del C.G.P.

En el sub-judice, el demandante en calidad de poseedor pretende haber adquirido por prescripción ordinaria, el inmueble conocido con el nombre "LA CLEMENCIA", ubicado en la Vereda Santa Bárbara del Municipio de Popayán en 1078.47 mts². Con relación a la legitimación en la causa por pasiva, establece el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P. que "A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro (...). Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella". En este orden de ideas, en la demanda se afirma que el predio en mención hace parte de un predio de mayor extensión, según el Censo Catastral de 000200020079000, inscrito en el mismo bajo el número 120-165225, de conformidad con la Escritura Pública N° 159 del cuatro (04) de Abril de 1989, predio que está inmerso en dos (02) Folios de Matricula Inmobiliaria que se encuentran a folio cerrado N°s 120-229933 y 120-229934; folios de matricula allegados, en los que se evidencian como propietarios NATHALIE PRIETO y DEBORA RIOMAÑA CANDELO (qepd); de donde se concluye que la demanda fue dirigida contra quienes figuran como titulares del derecho real de dominio del bien y en el caso de ésta última, contra los herederos determinados e indeterminados, configurándose, conforme a la norma citada, la legitimación por pasiva, por haberse demandado tanto a propietarios inscritos como a las personas indeterminadas.

4.2. Problema jurídico

En el presente asunto se deberá determinar si el señor RODOLFO FLOREZ PALACIO, logró acreditar los presupuestos de la acción de pertenencia, por haber adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el bien ubicado inmueble conocido con el nombre "LA CLEMENCIA", ubicado en la Vereda Santa Bárbara del Municipio de Popayán, que hace parte de un predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula 120-165225, predio que a su vez está inmerso en 2 Folios de Matrícula Inmobiliaria N°s 120-229933 y 120-229934?

4.3. Tesis del despacho

Para el Despacho, no se encuentran cumplidos los requisitos para declarar que el señor RODOLFO FLOREZ PALACIO, adquirió por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el bien anteriormente descrito y así se declarará; por cuanto, no se cumplió con la carga de identificar debidamente el bien, en tanto que, el peritaje decretado de oficio, logró poner en evidencia que el predio en cuestión no se encuentra dentro de los predios con matrículas Inmobiliaria N°s 120-229933 y 120-229934; o por o menos no en las proporciones dichas en la demanda, al cabo que, logró acreditarse que la mayor extensión del mismo, está dentro del predio identificado con la matrícula No. 120-1508; frente al cual no se elevó pretensión alguna, ni se insertó en la demanda.

Lo anterior, tal como se expuso en la audiencia del 28 de agosto de 2023, al sustentar el sentido del fallo como negatorio de las pretensiones.

4.4. De la prescripción y la posesión como un elemento determinante

Según lo tiene previsto el artículo 2512 del Código Civil, el fenómeno jurídico de la prescripción no sólo cumple la función de extinguir las acciones o derechos que se tienen sobre las cosas por su falta de ejercicio y por la omisión en el uso de las correspondientes acciones, prescripción extintiva o liberatoria² sino que, al propio tiempo, constituye también un modo de adquirir los bienes ajenos por la posesión de estos, prescripción adquisitiva o usucapión.

² CSJ, , Radicado 050013103 013 2019 00358 01

Bajo esta última forma, asume las modalidades de ordinaria, cuya consumación está precedida de título justo y buena fe, y de extraordinaria, para la que no es necesario título alguno (Arts. 764, 765, 2527 y 2531 del C. C.). En ambos casos, prescripción ordinaria y extraordinaria, la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal de los siguientes elementos: **posesión material en el actor; prolongación de la misma por el tiempo requerido en la ley; que se ejercite de manera pública e ininterrumpida**; y que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo (Arts. 2518, 2519, 2522, 2529 y 2532 ibídem; 1° de la Ley 50 de).

A su vez, la posesión está definida por el artículo 762 del Código Civil como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...", está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia³, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus rem sibi habendi) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio. Y, finalmente, es condición sine qua non la existencia de lo que se puede denominar "triple identidad" del bien que se pretende usucapir; es decir, que haya indiscutible y certera identidad entre el bien que se describe y señala en la demanda como el objeto material de la pretensión de adquisición por prescripción, la posesión por el término establecido en la norma y que se trate de un bien susceptible de prescripción.

Estos elementos deben ser acreditados por el prescribiente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de consolidar, sumada a los otros requisitos legales antes anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente.

Se desprende de lo anterior que los presupuestos necesarios para el buen concurrir de la acción de pertenencia, acorde con el artículo 2531 del Código Civil, son: (i) Que el bien se encuentre dentro del comercio humano y que sea susceptible de adquirirse por prescripción (ii) Que la posesión material se haya ejercido ininterrumpidamente con ánimo de señor o dueño (iii) Que haya transcurrido el tiempo determinado en la ley, para la prescripción extraordinaria, el cual debe ser igual o superior a veinte (20) años continuos, según las normas anteriores a la ley 791 de

³ CSJ, Sentencia 28 de agosto de 2017, SC13099-2017, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, Radicado N° 11001-31-03-027-2007- 00109-01)

2002, sin violencia, ni clandestinidad, el que podrá completarse acudiendo a la suma de posesiones.

4.5. Justo título para la prescripción ordinaria

El actor, acudió a la prescripción ordinaria, la que requiere demostrar posesión regular no interrumpida - art. 2527 C.C. , siendo definida aquella como la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe- art. 763 ibídem

Ahora, el justo título puede ser constitutivo o traslativo de dominio, dentro de estos últimos encontramos la venta, permuta, la donación entre vivos, conforme lo describe el artículo 765 de la obra en cita, sin embargo, para que sea considerado justo título no basta con la existencia del título, sino además, requiere la tradición como bien lo precisa el inciso cuarto del artículo 764 arriba citado al decir: I(Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición", que en tratándose de bienes raíces opera con la inscripción del título en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos como lo prevé el artículo 756 Eiusdem, así lo precisó la Corte al decir:

"La anterior reseña sirve al propósito de demostrar que el poseedor regular, es decir quien ha recibido la posesión mediante un título, para ser tenido como tal, necesita además de dicha credencial (art. 764 del C. C.), que ésta haya sido registrada (arts. 764 y 765 del C. C.). Dicho de otro modo, la prescripción ordinaria supone posesión regular (art. 2528 C. C.), amparada en un justo título (art. 764 C. C.), debidamente registrado (art. 765 C. C.). Puestas las cosas en esta perspectiva, conclúyese que en la prescripción ordinaria es normal que el prescribiente tenga un título inscrito como dueño. Es más bien aparente la paradoja de que cuando se pretende adquirir el dominio con invocación de la prescripción ordinaria, el demandante tendría eventualmente la calidad de demandado" (C.S.J, Sal. Cas. Civil, sent. 22 de agos./06, exp. 00081-01/⁴

Frente a la promesa de compraventa, se ha sostenido que, no estaríamos frente a un título traslativo de dominio, debido a que la promesa sólo genera obligación de hacer como es suscribir un futuro contrato, es decir, no se trata de un título constitutivo ni traslativo de dominio como lo exige la norma, y en forma puntual la Corte ha dicho:

"Por consiguiente, confrontada la promesa de celebrar un contrato y muy especialmente su indiscutida teleología jurídica con las pautas fijadas por el legislador, se evidencia que ella, en el derecho patrio,

⁴ CSJ, sen t. Dic. 12/79, sen t. 9 de noviembre de 2005, ex p. No. 73449-3103-002-2000- 00166-01

no constituye título "originario", no "traslativo" de dominio, de donde por elemental sustracción de materia habría que concluir, es estricto que en el lenguaje empleado por el codificador civil no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquél que da lugar al surgimiento de la obligación de transferir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta corporación pacífica y repetidamente, " .. .la promesa de contrato ... 'no es título traslativo de dominio.. ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar' (sent. de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988).⁵

4.6. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE USUCAPIÓN

Respecto a la importancia de la plena identificación del predio objeto de usucapión desde el mismo momento de radicación de la demanda, ha explicado la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá que:

"La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha enseñado lo siguiente:

"[n]o se puede pasar por desapercibida la importancia de la plena identificación del bien objeto de las pretensiones en esta especie de litigio, habida cuenta que, como en su momento lo anotaron los jueces de instancia, las incorrecciones en la materia pueden afectar derechos de terceros no convocados al proceso, amén de que la seguridad jurídica así lo impone en pos de evitar futuros y múltiples conflictos. De ahí que diversas normas del ordenamiento como el artículo 76 del código de procedimiento civil, el ordinal 7 del artículo 407 *Ibidem*, el artículo 6 del decreto 1250 de 1970 y el artículo 31 del decreto 960 de 1970, entre otros, reclaman la debida identificación de los inmuebles, a partir de sus linderos, perímetro, cabida, nomenclatura, lugar de ubicación, etc." (Cas. Civ. Sent. de 13 de diciembre de 2006, Exp. 19001 310300620011162701).

Ahora bien, si se admitiera que el predio es el indicado en el "plano de la manzana catastral", que se pasó por alto en la demanda y que se determinó por la prueba de oficio, para las resultas de este proceso en cuanto a la prosperidad de las pretensiones no representa ningún provecho, pues, como también lo tiene dicho la jurisprudencia, "a los terceros se les emplaza, como de hecho ocurrió en este evento, con apenas la identificación que revela la demanda"³, de suerte que el cotejo que corresponde hacerse al adentrarse en la pesquisa de la identidad, no puede desatender ese específico hito señalado en la demanda, equivocadamente, sí, pero al fin de cuentas, el que sirve de límite a su labor juzgadora."

Así, es claro que la identificación del predio objeto de usurpación es una tarea que debe adelantarse desde la misma presentación de la demanda de pertenencia y corresponderá al juez de conocimiento, verificar la identidad de lo reclamado con lo probado en el proceso, pues una actuación en contrario atentaría con el derecho de terceros interesados a

⁵ CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia 8 de mayo de 2002, exp. 6763, Pte. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo

los que no se les informó de forma clara y precisa cual era el bien objeto del proceso de usucapión.

V. Análisis y conclusiones

En el presente asunto, se tiene que el señor RODOLFO FLOREZ PALACIO señores interpuso demanda declarativa de pertenencia por prescripción ordinaria de dominio en contra de contra de JHON PATIÑO RIOMAÑA, NATHALIE PRIETO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE DEBORA RIOMAÑA CANDELO y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, predio que se identificó en la demanda de la siguiente manera:

Lote de Terreno conocido con el nombre "LA CLEMENCIA", ubicado en la Vereda Santa Bárbara del Municipio de Popayán - Cauca, el cual consta de una extensión superficial de 1078.47 metros cuadrados (1078.47 mts²) el cual hace parte de un predio de mayor extensión, según el Censo Catastral de 000200020079000, con folio de matricula inmobiliaria No. 120-165225, predio que está inmerso en dos folios de matricula: N°s 120-229933 y 120-229934, en virtud de la división material efectuada del mismo.

Es así que el demandante, aseguró, que el predio sobre el cual aduce ejercer posesión, se encuentra dentro del folio de matricula No. 120-165225. Predio frente al cual mediante escritura publica No. 2155 de 2018, se dividió materialmente en dos: N°s 120-229933 y 120-229934.

Como se sabe, uno de los deberes en inicio de la parte demandante al presentar la demanda, pero luego del juez al dictar sentencia en un juicio de pertenencia, es verificar la correcta individualización del predio, ello en aras de salvaguardar la seguridad jurídica de una sentencia con efecto erga omnes, y el derecho de defensa de todos aquellos que debieran ser llamados al proceso.

Dicho esto, conviene ahora revisar por el Despacho si el bien objeto del proceso pudo ser plenamente identificado, a partir de sus linderos, perímetro, cabida, nomenclatura, lugar de ubicación; más cuando, el predio de mayor extensión, ha sufrido varias alteraciones por negocios jurídicos que sobre el se han realizado.

Para arribar a la conclusión evocada desde la tesis del Despacho, sobre la falta de identidad del predio, es necesario adentrarnos en el primer predio de mayor extensión, no en el referido en libelo genitor, sino aquél que dio origen a las demás matriculas, la No. 120-1508

Es así, que la heredad denominada La Clemencia, inicialmente de 9.000 mts² (área que luego es corregida por 8.077 mts²), poseía la matrícula inmobiliaria No. 120-1508, obtenido por la demandada DEBORA RIOMAÑA CANDELO a través de la escritura pública 159 de abril 4 de 1989 de la Notaría Única de Timbío; predio que será el de mayo extensión.

Sobre el anterior predio, por medio de la escritura pública No. 1612 del 11 de agosto de 2006 de la Notaría Tercera de Popayán, la entonces propietaria efectuó DIVISIÓN MATERIAL, segregándose dos predios: Uno de 450 M2 y otro de 3.347 M2, a los cuales les inscribieron las siguientes matrículas inmobiliarias:

- (i) 120-165224: Lote No. 1 - 450 mts² de propiedad de ALEJANDRA GÓMEZ
- (ii) 120-165225: Lote No. 2- 3.347 mts² **Esta, referida por el demandante como el predio de mayor extensión,** de propiedad de NATALIA PRIETO

Esa así que:

Área del lote de mayor extensión	9.000 mts²
Menos área del Lote No. 1	450 mts ²
Menos área del Lote No. 2	<u>3.347 mts²</u>
<u>Nueva área del lote de mayor extensión luego de la división material</u>		
<u>Y ventas</u>	5.203 mts²

Nótese que, pese a la segregación de los dos lotes referidos (Lote No.1 y Lote No. 2), al predio de mayor extensión aun le restaba un área importante, sin embargo, la curaduría Urbana No. 1. **Erradamente,** señaló que dicho predio de mayor extensión tenía un área, ya no de 9.000 mts², sino solo de 3780 (sumatoria del área del Lote 1 y 2), pasándose dicha información errada a la escritura pública 1612 del 11 de agosto de 2006 de la Notaría Tercera de Popayán.

Dicho error, llevó a que como consecuencia, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, cancelara el folio de matrícula inmobiliaria No. 120- 1508, por haberse consumido la totalidad del área, situación que no se acompasaba de la realidad. Tal suceso, implicó que sobre dicha heredad, solo quedaran vigentes las dos matrículas referidas 120-165224 y 120-165225; sin embargo, tal como se viene afirmando, al predio de mayor extensión aun le restaban unos 4.280 mts²

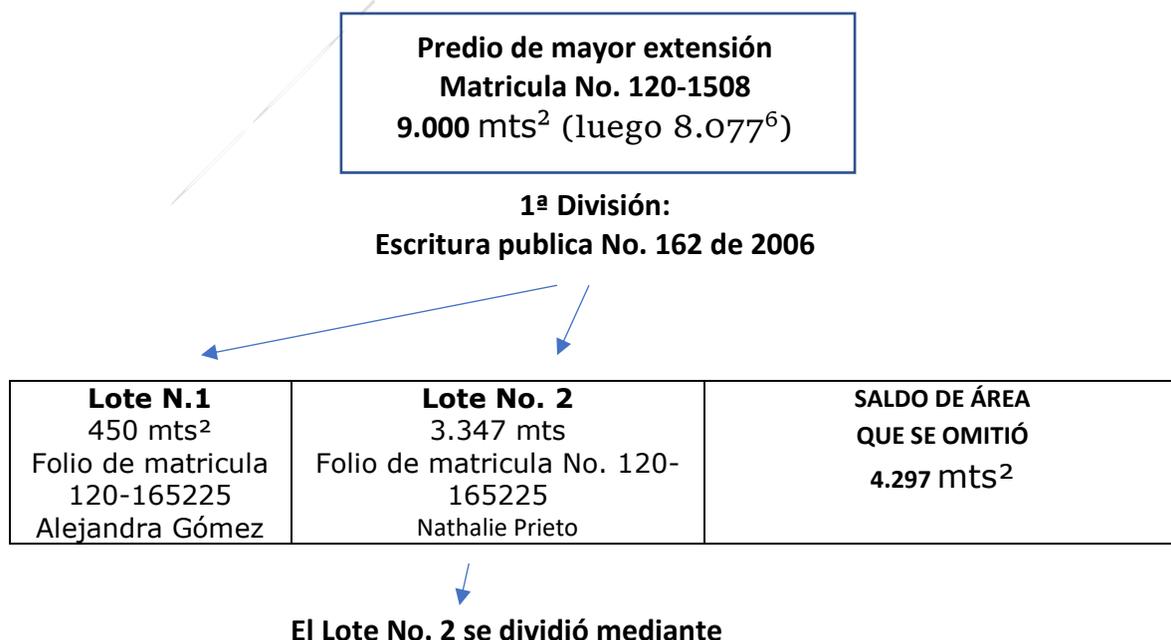
Por la situación expuesta, ante el Instituto Agustín Codazzi se solicitó la rectificación de la información y la actualización del área del predio 000200020079000 (matrícula No. 120-1508), entidad profirió la Resolución No. 19-001-2747 del 31 octubre de 2014 por medio de la cual se rectificó el área total en 8.077 mts², y no 9.000 mts² como inicialmente pensaba, pero descartando lo que se había señalado en la Escritura pública No. 1612 del 11 de agosto de 2006 de la Notaría Tercera de Popayán; donde se aducía un área de solo 3.780 mts²; siendo ahora evidente que al predio de mayor extensión aun le precedía un restante de área.

Sin embargo, y pese a que ya se había aclarado el asunto, los interesados no adelantaron ningún trámite ante la Oficina de Instrumentos públicos de Popayán, para aperturar nuevamente el folio de matrícula 120-1508, por los metros cuadrados restantes, que serían aproximadamente unos 4.297 mts².

Ahora bien, ese predio de matrícula No. 120-165225 que identificamos previamente como Lote No. 2 de 3.347 mts², a través de Escritura Pública 2155 de 2018, se dividió en dos predios así:

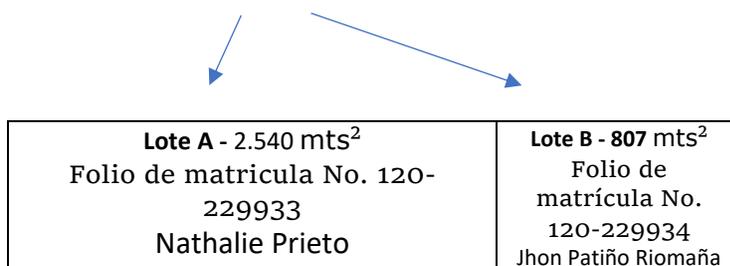
- (i) Lote A: Matrícula No. 120-229933, 2540 mts²
- (ii) Lote B: Matrícula No. 120-229934, 807 mts²

Para una mayor comprensión, procede a hacer uso de un diagrama:



⁶ Corrección del IGAC

escritura pública No. 2155 del 2018



Dicho esto, en la escritura pública 701 del 22 de abril de 2017 de la Notaría Primera de Popayán por medio de la cual la señora DEBORA RIOMAÑA CANDELO transfirió los derechos de posesión al señor RODOLFO FLOREZ IBAÑEZ, padre del demandante, de quien pretende sumarse la posesión, se insiste en el mismo error. Nótese que, pese a que señala que el área real del predio de mayor extensión era de 8.077 M2 (y no 9.000 M2) según resolución No. 19-001-2747 del 31 octubre de 2014 del IGAC, y que de dicho predio se había efectuado un desenglobe de dos lotes (Lote No. 1 y Lote No. 2) de propiedad de ALEJANDRA GOMEZ y NATALIA PRIETO, al predio de mayor extensión le quedaban 4.297 mts², área restante de la vendedora Débora Romaña Candelo, se indicó **erradamente como matrícula inmobiliaria la No. 120-165225 (Lote No. 2)**, cuando toda la descripción y antecedentes reseñados, se referían al saldo del área del predio de mayor extensión No. 120-1508; pues no era posible para la señora Débora, vender un predio que ya pertenecía a la señora Nathalie Prieto.

Así pues, el predio que le fue vendido al padre del hoy demandante, y que luego éste, presuntamente le permutara al demandante por un vehículo, no se encuentra como se dice en la demanda, inmerso en su totalidad en las matrículas No. 120-229933 y 120-229934, segregados del No. 120-165225; incluso, en la matrícula terminada en 933, no hay una sola parte del predio a usucapir; sino solo una pequeñísima parte en el predio terminado en matrícula 934 y la gran mayoría, en el predio originario, frente al cual no se elevó pretensión alguna.

Ahora, la inspección judicial, como otro medio probatorio para la identificación plena del predio, también sirvió para denotar una posible mala identificación del predio, pues ya en terreno, los linderos especiales señalados en la demanda, no era posible contrastarlos idénticamente con el lugar visitado, lo que llevó a que se decretara de oficio una prueba pericial para aclarar la situación ya señalada en la contestación de la demanda, y evidenciada en la inspección al lugar.

Es así, que lo que arriba se reseñó por este Despacho con el estudio de títulos y documentación allegada, también fue advertido por el auxiliar de la justicia, quien en sus conclusiones explicó que:

3.- Pero de acuerdo con el plano aportado con la demanda, expedido por la Curaduría N° 2 de Popayán de fecha 18 de octubre de 2018, se tiene un levantamiento topográfico del bien inmueble con M.I. 120-165225, hecho para la división del Lote N° 2 (E.P. 2155 del 05 de diciembre de 2018), de donde surgen los LOTES A (con 2.540 M2) y el Lote B (con 807 M2), en dicho plano se observan los lotes A y B y sus áreas; en la parte occidental del Lote B se aprecia el predio a prescribir, el cual una parte si está inmerso en el Lote B, pero su mayor parte está por fuera del Lote B de propiedad del Sr. Jhon Patiño (de acuerdo a las medidas de la promesa de compra-venta y de las expresadas en la demanda) y por fuera del Lote de la Sra. Nathalie Prieto, lo cual conforme a las líneas de linderos que me permito hacer a mano alzada sobre este plano de la Curaduría N° 2 y según lo visualizado en la diligencia de inspección judicial realizada el 13 de diciembre de 2022, considero que sobre el inmueble con M.I. 120-165225 (Hoy M.I. 120-229934) hay una parte pequeña del predio a prescribir, pero la mayor parte del lote a prescribir, de acuerdo al mismo plano, no forma parte de la M.I. 120-165225

(Hoy M.I. 120-229934) si no del resto del predio *de mayor extensión* (con área de 4.280 M2) de propiedad de la Sra. Débora Riomaña Candelo (conforme se señala en la demanda), inmueble que inicialmente era de 8.077 M2 y luego de las ventas parciales a las señoras Nathalie Prieto (450 M2) y Mally Alejandra Paz Gómez (3.347 M2) quedó con un área de 4.280 M2 que es de la que, indudablemente, se entiende está el resto del área del predio a prescribir y que tiene como M.I. la N° 120-1508

En tanto, en audiencia de instrucción y juzgamiento, surtiendo la etapa de contradicción dispuesta por el art. 231 del C.G.P.; explico el auxiliar de la justicia, que efectivamente, el predio objeto a usucapir **no esta inmerso en el folio de matricula en el folio No. 120-165225** -hoy cerrada por cuanto se dividió en aquellas terminados en 120-229934 y 120-229935; sino una pequeña parte dentro de aquella terminada en 934; y su mayoría esta en el predio de mayor extensión: 120-1508, la cual no se insertó en la demanda, ni se demandó a los propietarios de aquella.

Con todo, es claro que, la parte demandada falló en el imperativo deber de individualizar el predio a obtener por pertenencia, lo que llevó a que se demandara a personas y se incluyeran predios, ajenos a la posesión material que se aduce, y dejando por tanto, fuera del litigio, a las personas que si debían comparecer, asi como que dejó de incluirse predios que si formaban parte del predio que hoy se reclamaba.

En tanto, para el Despacho no cabe duda que el predio visitado en inspección judicial, y del que se afirma haber adquirido por prescripción ordinaria, no es aquel que se describió y ubicó en los hechos y pretensiones de la demanda, pues con certeza se pudo concluir, que aquél se encuentra inmerso en su mayoría, en el predio de mayor extensión no referido ni alinderado en la demanda, y no en los folios referidos por el actor; que dicho por demás, no tenia ni claridad ni conocimiento del ubicación topográfica exacta del mismo.

Si bien, tal confusión se dio por el error en que incurriera la curaduría urbana al dividir materialmente el predio de mayor extensión con folio No. 120-1508, ello no relevaba a la parte actora y su apoderado, de hacer un estudio serio de los antecedentes registrales, y sobre todo, de alinderar y ubicar con certeza el bien pretendido por prescripción adquisitiva de demanda; pues de haberse realizado un levantamiento topográfico, fácil se hubiese advertido la ubicación real del predio, lo que bastaba para denotar que su ubicación estaban en el área restante del predio de mayor extensión, y no en los lotes A y B, que se segregaron del Lote No. 2.

Con todo, es a *fuera*, que dentro del proceso no está claramente identificado el bien a usucapir, ni por los folios de matrícula inmiscuidos, ni por los linderos especiales, es así que, no existen elementos de convicción que permitan interrelacionar el bien inspeccionado con el que corresponde a los certificados anexos a la demanda, argumento suficiente para negar las pretensiones de la misma, y relevarse de estudiar los demás elementos propios de la acción incoada.

Como conclusión, no se dan los presupuestos necesarios para la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio y, en consecuencia, por estas razones se debe resolver de manera desfavorable la demanda interpuesta.

Conforme con lo expuesto el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción denominada "INDEBIDA UBICACIÓN Y POR ENDE INDEBIDA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE A PRESCRIBIR."

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda

TERCERO: Sin condena en costas

CUARTO: En firme, archívese el presente asunto.

NOTIFÍQUESE

Firmado electrónicamente

Declarativo de Pertenencia No. 2021-00667-00
DEMANDANTE: RODOLFO FLÓREZ PALACIO
DEMANDADO: JHON PATIÑO RIOMAÑA Y OTROS
Sentencia

KARINA ELIANNE TORRES TORRES
JUEZ



Firmado Por:
Karina Elianne Torres Torres
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 002 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

Popayan - Cauca

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: **7d628e82eb9ec9feae17df033d4b4195d2fe8d4f761fb063d02809b95451fb06**

Documento generado en 11/09/2023 06:06:24 PM

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