

CONSTANCIA SECRETARIAL. Belalcázar, Caldas, 3 de agosto de 2021. Pasa a Despacho del señor Juez el proceso de pertenencia radicado 2021-00082-00, con el fin de establecer la viabilidad de admitir la demanda. Sírvese proveer,

DIANA MARCELA BEDOYA MURIEL
SECRETARIA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
BELALCÁZAR CALDAS

Belalcázar, Caldas, tres (03) de agosto de Dos Mil Veintiuno (2021)

Radicado N° 2021-00082-00

Auto Interlocutorio No.396

ASUNTO:

Procede el despacho a decidir sobre la admisibilidad de la demanda de pertenencia, instaurada por **SANTIAGO DE JESÚS MONCADA LONDOÑO y MARÍA MARGOT MONCADA LONDOÑO**, a través de apoderada judicial, en contra de **JOSÉ JOAQUÍN CARVAJAL y ENRIQUE A. RENDÓN**.

CONSIDERACIONES:

El artículo 90 del Código General del Proceso establece lo siguiente:

“El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose”.

De acuerdo con la disposición en cita y de un estudio realizado a la demanda incoada, encuentra el despacho que esta deberá ser INADMITIDA por las razones que seguidamente se pasan a exponer:

1. Según lo establece el artículo 83 del C.G.P., “*las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, **linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen...***”; sin embargo, la parte demandante no cumplió con este requerimiento en ningún momento en el escrito de la demanda, pues no se especifican los linderos puntuales, las distancias entre cada lindero y demás puntos para individualizar la porción de terreno a usucapir denominado “Fonda La Plata”, que presuntamente hace parte de un predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 103-11747, puntos que debe encontrarse debidamente actualizados, de donde se sigue que la extensión del bien objeto del proceso no ha sido determinada ni siquiera.
2. De cara a lo anterior, la parte actora **deberá indicar cuáles son los linderos VIGENTES** del predio pretendido “Fonda La Plata”, con la identificación **plena de los predios colindantes (por su nomenclatura, matrículas inmobiliarias y demás, para el año 2021)** y, sobre todo, **las distancias actuales entre cada lindero** según los puntos cardinales, **debiendo aclarar, además, qué puntos de los linderos actuales, corresponden, en caso de que se aporte un documento que puntualice sobre que porción se ha efectuado la posesión de la parte actora, a los linderos plasmados en este último, si existiere.** Lo anterior, con el fin de individualizar en debida forma el bien, como lo exige el

artículo 83 del C.G.P., que es un requisito **previo** que debe cumplirse para analizar **si es viable admitir** la demanda, para lo cual la parte actora **podría** acudir a cualquier medio de prueba que sustente sus afirmaciones al respecto (ejemplo dictamen pericial).

3. Deberá especificarse puntualmente la extensión (área) del predio a usucapir.
4. Por tales razones, deberán modificarse los **hechos y pretensiones** respectivos del escrito de la demanda, para precisar en debida forma los puntos 1, 2 y 3 de la presente inadmisión, debiéndose consignar los linderos y el área del predio que pretende adquirirse por prescripción.
5. De igual forma, deberá identificarse en debida forma el bien inmueble **de mayor extensión**, donde se encuentra, como se manifestó en la demanda, la porción de terreno que se pretende usucapir, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 del C.G.P., debiendo expresarse, entonces, sus linderos actuales y la distancia entre cada lindero, pues los expresados en la respectiva escritura pública que los contiene (escritura pública No. 170 del 23 de septiembre de 1989), no pueden ser convalidados como linderos **actuales**, de donde se sigue que en la misma se hace referencia a unos puntos que posiblemente en la época que se establecieron existían; empero, no garantizan que lo sean **en la actualidad**. La razón por la que se solicita que también se identifique el bien de mayor extensión estriba, no es sólo como requisito para admitir la demanda, sino también porque la jurisprudencia patria ha resaltado la importancia tanto la identificación del predio de mayor extensión, como el de menor extensión que puntualmente se pretende usucapir, para establecer la prosperidad de la acción de pertenencia (al respecto, puede consultarse la sentencia SC4649-2020, proferida el 26 de noviembre de 2020, por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil¹) y lograr determinar en debida forma el predio de menor extensión, así como verificar si este último hace parte o se encuentra dentro del de mayor extensión.
6. Deberá aportarse el impuesto predial unificado o el certificado catastral expedido por el IGAC, debidamente actualizado para el año 2021, respecto del predio denominado “Fonda La Plata”, con el fin de acreditar el avalúo catastral del mismo y, por ende, **establecer la cuantía del proceso**, como lo exige el artículo 26 del C.G.P. numeral 3, para lo cual se tiene en cuenta el momento de la **presentación**

¹ En la sentencia SC4649-2020, proferida el 26 de noviembre de 2020, por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, M.P. doctor OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, precisó lo siguiente: “...Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretenses ejercen los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus características, dimensión y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido.

Sobre esa exigencia, en CSJ SC 19 jul. 2002, exp. 7239, esta Sala expuso,

“(…) el tribunal está en lo cierto al indicar **que es necesaria la identificación del lote de mayor extensión**, porque sin ella aflora la imprecisión de cuál es el predio cuyo dominio pretende ganarse mediante prescripción. Alindar apenas una porción de un globo de terreno mayor comporta, a ojos vistas, una indeterminación, pues a buen seguro que el que es fácilmente reconocible, sobre todo por razones de la publicidad a que están sometidos, es éste y no aquél.

Y ahí salta una potísima razón adicional, ya muy propia de esta clase de juicios, porque si la sentencia estimativa de la pertenencia está llamada por ley a producir efectos **erga omnes**, se precisa del todo que en punto de identificación no haya la menor ambigüedad, porque sólo así se protegen los derechos de terceros que estuviesen interesados en concurrir al proceso. Aspecto este que, muy a propósito, acaba confirmando aquello de que nada sirve que la identificación del predio de mayor extensión se halle, no en la demanda misma, sino andando el proceso. Porque el caso es que a los terceros se les emplaza, como de hecho ocurrió en este evento, con apenas la identificación que revela la demanda.”

En materia procesal, el cumplimiento de ese especial condicionamiento, tratándose de la demanda de declaración de pertenencia, imponía desde su génesis atender lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil...” (hoy artículo 83 del C.G.P.), “...vigente para la fecha en que se inició este juicio, que en lo pertinente prescribía, «[L]as demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen», y el numeral 6° del artículo 407 del mismo estatuto, disponía que en el auto admisorio se debía ordenar el emplazamiento de las personas que se creyeran con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto que deberá expresar, entre otra información, «c) La especificación de los bienes, con expresión de su ubicación, linderos, número o nombre». Se infiere de lo anterior, que la característica de la determinación de la cosa o de la parte de ésta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiente, está atada a que se encuentre individualizada de tal manera que en su identificación no se presente ninguna ambigüedad. Este presupuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible: es preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; así el poseedor de un predio menor inserto dentro de uno mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario. Y, no solo a esos dos sujetos sirve tal determinación, a los terceros interesa de modo superlativo, en aras de definir las relaciones jurídicas con ellos.

de la demanda. Lo anterior, deberá aportarse dentro del término de subsanación, dado que, a la hora de admitir una demanda, tiene que estar esclarecida la cuantía del proceso, con miras a determinar la competencia del mismo.

7. Deberán precisarse específicamente y en debida forma a todos los demandados del presente proceso de pertenencia (por sus nombres y apellidos completos, así como por sus números de identificación, estos últimos si se tienen), en la medida que una de las personas contra las cuales se dirige la demanda, no es la misma a las que se hace alusión por el registrador en el certificado especial de pertenencia correspondiente al bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-11747, el cual fue aportado con la demanda. Recordemos que el numeral 5 del artículo 375 del C.G.P., precisa cuáles son las personas que pueden ser demandadas en este tipo de procesos (“...*Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella...*”). En caso de que existan acreedores hipotecarios, también deberán ser vinculados al presente asunto, siendo así como es necesario precisar por la parte demandante sus datos de ubicación para notificarlos del proceso.
8. Deberá solicitarse la aclaración o respectiva explicación al registrador de instrumentos públicos, del motivo por el cual se certificó en el documento arrimado con la demanda (certificado especial de pertenencia, pleno dominio), que quienes ostentan pleno dominio y titularidad de derechos reales sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-11747, son las personas allí plasmadas, debido a que al verificar el respectivo certificado de tradición de dicho predio, se tiene **desde** la anotación No. 3 en adelante, únicamente se hace referencia a la denominada “falsa tradición” (la cual no acredita el derecho real de propiedad) en las actuaciones inscritas en dicho folio de matrícula inmobiliaria, lo cual no refleja, en principio, derechos reales respecto de las personas mencionadas en el certificado especial de pertenencia. Tal cuestión, también puede ser aclarada por la parte demandante, a partir del contenido de los títulos inscritos en el certificado de tradición, los cuales deberá aportar al expediente.
9. **Deberá aclararse** si el señor SANTIAGO DE JESÚS MONCADA LONDOÑO es **actual poseedor** del predio objeto de este proceso (“Fonda La Plata”), teniendo en cuenta que mediante escritura pública No. 4.411 del 3 de diciembre de 2019, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Dos Quebradas, se efectuó una dación en pago entre el mencionado señor y la demandante MARÍA MARGOT MONCADA LONDOÑO, en la que el primero transfiere las mejoras que posee en el inmueble denominado “Fonda La Plata Vereda El Crucero”, aclarando que en ese mismo documento se precisó que “...*El DEUDOR garantiza que las mejoras plantadas sobre el inmueble materia del presente contrato de Dación en Pago se encuentra pendiente de pleito para adquirirlo por prescripción...*”, además que allí también se plasmó que “...*Que esta Dación en Pago incluye el **derecho de posesión** sobre todas las mejoras plantadas sobre el lote de terreno (...) Presente la señora LUZ ADRIANA MONCADA GIRALDO, en calidad de APODERADA GENERAL de la señora MARÍA MARGOT MONCADA GIRALDO, (...) manifiesta que acepta la presente escritura con la Dación en Pago que ella contiene a su favor; y que ha recibido a satisfacción las mejoras que se le transfieren...*”. Lo anterior, por cuanto, **al parecer**, el señor MONCADA LONDOÑO entregó la posesión de las mejoras y del predio a usucapir a la señora MONCADA LONDOÑO, razón por la que, **en principio**, no sería un actual poseedor de dicho bien y solo quienes ostentan esa condición (poseedores) son los que pueden adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, cumpliendo con el tiempo establecido en la Ley. **También deberá precisarse** porque el señor MONCADA LONDOÑO aparece como demandante en este proceso.

10. En caso de que se persista en que uno de los demandantes es el señor MONCADA LONDOÑO, deberá precisarse el motivo por el cual la señora MARÍA MARGOT también puede adquirir por prescripción el predio a usucapir.
11. El poder conferido en este caso al profesional del derecho no contiene **a todas** las personas a ser demandadas (lo cual debe ser relacionado en el mandato), conforme a lo plasmado en el escrito de la demanda, pero, en todo caso, si luego de subsanar la demanda se tienen otros sujetos a demandar, deberá corregirse el poder de dicha forma, para que se faculte al apoderado judicial a interponer el proceso contra tales personas, teniendo en cuenta que el artículo 74 del C.G.P, en su aparte pertinente, precisa que “...*En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados...*”.
12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 (“...*La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, á voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará á contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado á regir...*”), **deberá precisarse si la prescripción que pretende aplicarse en este caso por los presuntos prescribientes** (demandantes) es la veintenaria (20 años) o la dispuesta en el artículo 1 de la Ley 791 de 2002, que redujo 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio. Lo anterior, dado que en el escrito de la demanda no se puntualizó dicho aspecto.
13. Deberá analizarse, si se extenderá en mayor medida, la prueba testimonial de la demanda, puesto que la testigo, al parecer, tiene un vínculo con la parte actora, razón por la que sería prudente deprecar otros testimonios de otras personas (terceros ajenos a las partes), que, en el hipotético caso, puedan ayudar a acreditar la posesión.
14. Deberá aportar constancia **actualizada**, que acredite que el poder general otorgado mediante escritura pública No. 6435 del 1 de noviembre de 2019, se encuentra vigente (constancia del presente año) y no ha sido revocado.
15. De cara a todo lo anterior, el escrito de subsanación **tendrá** que presentarse como si se tratara de la presentación de una nueva demanda, habiéndose aplicado los correctivos deprecados en este proveído, con el fin de evitar errores en su interpretación que puedan generar confusiones en adelante.

Estos son los defectos evidenciados en la demanda incoada, razón por la cual en términos del artículo 90 del Código General del Proceso, se requiere a la parte actora para que la subsane en el término de cinco (5) días SO PENA DE RECHAZO.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Juan Sebastian Restrepo Rojas
Juez Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal

**Juzgado Municipal
Caldas - Belalcazar**

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:

b61f24d0ab1e5f5a86da8b72e80309fdb35e9578f5f6f7ca5048d245f31b4a00

Documento generado en 03/08/2021 05:05:25 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**