

CONSTANCIA SECRETARIAL. Belalcázar, Caldas, 12 de agosto de 2021. Pasa a Despacho del señor Juez el proceso de pertenencia radicado 2021-00087-00, con el fin de establecer la viabilidad de admitir la demanda. Sírvese proveer,

DIANA MARCELA BEDOYA MURIEL
Secretaria

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
BELALCAZAR, CALDAS**

Belalcázar, Caldas, doce (12) de agosto de Dos Mil Veintiuno (2021)

Radicado N° 2021-00087-00

Auto Interlocutorio No. 414

ASUNTO:

Procede el despacho a decidir sobre la admisibilidad de la demanda de pertenencia, instaurada por JORGE VALENCIA GIRALDO, a través de apoderado judicial, contra JOSE ROGELIO MORALES YEPES.

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 las porciones de cada uno los predios a usucapir denominados ambos como “Berlín” (uno con una cabida de tres cuadras y el otro con una cabida de dos cuadras), que presuntamente hacen parte de un predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 103-14024, puntos que debe encontrarse debidamente actualizados, de donde se sigue que la extensión del bien objeto del proceso no ha sido determinada ni siquiera. Además, en este caso únicamente se especificó el área de los predios mencionados, indicando los linderos del predio de mayor extensión donde presuntamente se encuentran, **sin precisar los linderos puntuales de cada uno de los predios de menor extensión.**
2. De cara a lo anterior, la parte actora **deberá indicar cuáles son los linderos VIGENTES** de los predios pretendidos denominados “Berlín”, con la identificación **plena de los predios colindantes (por su nomenclatura, matrículas inmobiliarias y demás)** 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 de los terrenos 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 los predios mencionados, 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 en metros cuadrados) de los predios a usucapir.
4. Por tales razones, deberán modificarse los **hechos y pretensiones** correspondientes del escrito de la demanda, para precisar en debida forma los puntos 1, 2 y 3 de la presente inadmisión, debiéndose consignar (en los hechos y las pretensiones) los linderos y el área de los predios que pretenden 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, los predios que se pretenden 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 los contratos de promesa que los contiene, 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 de la identificación del predio de mayor extensión, como de los de menor extensión que puntualmente se pretenden 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. Deberán aportarse los impuestos prediales unificados o los certificados catastrales expedidos por el IGAC, debidamente actualizados para el año 2021, respecto de los predios denominados “Berlín”, con el fin de acreditar el avalúo

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 pretensores 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.

catastral de los mismos 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 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. En el acápite respectivo fue precisado que se allegó un documento que acredita dicho punto; sin embargo, el aportado con la demanda no es legible, motivo por el que debe aportarse nuevamente el mismo, debidamente escaneado.

7. Deberá explicarse detalladamente si para usucapir ambos predios, se pretende adquirirlos por prescripción extraordinaria de dominio (10 años) o por la ordinaria (5 años) y explicar o ratificar desde cuándo empezó la posesión, por cuanto no se avizora que en las promesas de compraventa se haya entregado la posesión expresamente **por parte** de promitente vendedor al promitente comprador. Lo anterior, por cuanto, por regla general, se ha precisado por parte de la jurisprudencia patria que la promesa de contrato de compraventa no es un justo título traslativo, incluso de la posesión, salvo pacto expreso en contrario².
8. Deberán manifestarse de forma detallada, los motivos por los cuales no se concretó el traspaso por el promitente vendedor al promitente comprador, puesto que se indica en los hechos de la demanda, que se cumplieron con las obligaciones dispuestas en las promesas de compraventa, teniéndose la oportunidad de efectuar directamente, la compraventa del mismo (en escritura pública) y su respectiva tradición (inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria y entrega de los predios) por las propias partes, incluso se evidencia un documento denominado de paz y salvo del 24 de junio de 2015.
9. Deberá **informarse la dirección** donde puede ser notificado el acreedor hipotecario (o a quien se le haya efectuado la cesión del crédito hipotecario, para lo cual deberán aportarse los soportes del caso) que aparece en el certificado de tradición del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-14024, pues si bien es cierto se evidencia en los anexos de la demanda una certificación que da cuenta, presuntamente, de la cancelación del crédito hipotecario, lo cierto del caso es que la misma sigue apareciendo en el certificado de tradición correspondiente, lo cual obligaría a notificar la demanda al acreedor hipotecario, salvo que la parte demandante efectúe los trámites pertinentes directamente ante las entidades del caso, con el fin de cancelar dicha hipoteca previamente a interponer la presente demanda, para que no exista la necesidad de notificar al acreedor hipotecario.
10. 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.

Se requiere a la parte demandante para que presente la subsanación de la demanda

² Al respecto, en la sentencia de casación SC1662-2019, Radicación No. 11001-31-03-031-1991-05999-01, lo siguiente:

"...Si bien es verdad que la cita jurisprudencial efectuada por el Tribunal no fue del todo afortunada, en tanto que advierte que la promesa de compraventa no es un título originario de dominio, ni idóneo para transferir el mismo y, mucho menos, justo, *"asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención"*, intuye la Sala que con la invocación de esa providencia, **lo que quiso el juzgador de segunda instancia, fue respaldar su tesis de que la promesa de contratar, por su propia naturaleza, no es un negocio traslativo, toda vez que únicamente engendra la obligación de celebrar el contrato prometido.**

4.3. Fue, por lo tanto, incorrecto el entendimiento que de la sentencia combatida realizó el censor, como quiera que sólo tuvo en cuenta el contenido literal del fallo allí memorado y no lo que en verdad, el Tribunal arguyó para negar la pertenencia solicitada en la demanda principal.

4.4. Esa indebida comprensión del proveído de segunda instancia, trajo como consecuencia, en primer lugar, que la acusación no guarde armonía con los fundamentos del fallo cuestionado, toda vez que, como viene de explicarse, una cosa fue lo que dijo el *ad quem*, que la promesa de compraventa no transfiere la posesión, y otra la que combatió el impugnante, que no es título idóneo para transferir el dominio.

Y, en segundo término, que las genuinas razones jurídicas soportantes de la decisión desestimatoria de la pertenencia, no resultaron combatidas, de modo que continúan en pie, esto es, **que la promesa de contratar no es un contrato traslativo ni de vocación traslativa; que ella, por consiguiente, no transfiere la posesión, salvo que así se establezca expresa e inequívocamente**; y que la entrega que en virtud de su celebración se realice, otorga solamente la tenencia del respectivo bien....".

en un solo archivo de PDF, debidamente organizado.

RECONOCER personería para actuar al profesional del derecho CAMILO ERNESTO GIRALDO GIRALDO, identificado con cédula No. 94.266.390 y T.P. No. 140.820 del C.S de la J., en los términos del poder conferido.

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:

831030951d3c1c040ee21764a86e7558620021ebd754dad1b16aff51ea16b48

Documento generado en 12/08/2021 03:33:09 PM

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