CONSTANCIA SECRETARIAL. Belalcázar, Caldas, 5 de abril de 2021. Pasa a Despacho del señor Juez el proceso de pertenencia radicado 2021-00020-00, con el fin de establecer la viabilidad de admitir la demanda. Sírvase proveer,

JAVIER CAMPIÑO VÁSQUEZ
SECRETARIO AD HOC

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
BELALCÁZAR CALDAS

Belalcázar, Caldas, cinco (05) de abril de Dos Mil Veintiuno (2021)

Radicado N° 2021-00020-00

Auto Interlocutorio No. 0137

ASUNTO:

Procede el despacho a decidir sobre la admisibilidad de la demanda de pertenencia, instaurada por **LEONARDO RESTREPO BUITRAGO, BERNARDO OCTAVIO ZULETA MAZO y GILDARDO DE JESÚS SALAZAR FLÓREZ**, a través de apoderado judicial, en contra de JACINTO DE JESÚS SÁNCHEZ VILLADA y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre los predios a usucapir.

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. No es posible tramitar por una misma cuerda procesal las pretensiones que pretende ventilar contra el mismo demandado, teniendo en cuenta que de los hechos relatados en la demanda la presunta posesión que ejercen los demandantes en este caso, son de distintos predios o terrenos que al parecer conforman un bien de mayor extensión a causa del folio de matrícula inmobiliaria que los identifica, de donde se sigue que cada demandante ha ejercido actos de señor y dueño de distinta forma sobre su parcela de terreno respectiva; dicho en otras palabras, **no se trata de una coposesión de los demandantes que ejerzan mancomunadamente sobre idéntica porción de terreno**. En tal virtud, por estar ubicados los terrenos que unidos conforman uno de mayor extensión, en apariencia podría pensarse que la demanda pueda ser presentada de la forma incoada; sin embargo, no avizora el Despacho que concurren las circunstancias de la acumulación en los procesos declarativos, como tampoco de la acumulación subjetiva de pretensiones, sin que tampoco pueda predicarse que las pretensiones guarden estrecha relación, en la medida que cada uno de los poseedores, como ya se dijo, ejercen sus actos de señor y dueño en una respectiva parcela de terreno, además que cada uno de dichos actos para

acreditar la posesión son diferentes el que ejerce uno de ellos, del de los demás. Tampoco percibe que se trate de una misma causa, lo cual no es predicable por el solo hecho de tratarse de una demanda del mismo tipo y en la demanda se describe que cada uno de los demandantes entró en posesión de su propia parcela de terreno por diferentes actos celebrados con diversas personas, además que los predios (terrenos) son diferentes; no se halla una relación de dependencia, solamente porque los terrenos unidos conformen uno de mayor extensión y menos que se sirvan de los mismas pruebas (cada prueba apunta a acreditar puntualmente la posesión que ejerce el demandante respectivo sobre un terreno específico). Por si fuera poco, el hecho de que existan demandantes y demandados recíprocos, no es el único requisito para acumular una demanda o unas pretensiones. Tampoco se pone de presente por la parte demandante el sustento de presentar la demanda de dicha manera, lo cual, en todo caso, a juicio del Despacho no tiene cabida, **teniendo en cuenta las especificidades del presente asunto**. En suma, existe una indebida acumulación de pretensiones, por lo que al tenor del artículo 82 del C.G.P, no es dable admitir la demanda, razón por la que se torna necesario que cada pretensión en este caso se ventile por distintas cuerdas procesales (diferentes demandas), además que por motivos prácticos y para evitar confusiones, así debe procederse.

2. Del contenido de cada uno de los títulos de adquisición arrimados con la demanda para el caso respectivo de cada demandante (contrato de permuta del 9 de noviembre de 2009, la escritura pública No. 387 del 23 de enero de 2015 en la Notaría Quince del Círculo de Medellín y el contrato de permuta del 5 de diciembre de 1987), se advierte que les fue vendida **la posesión o unas mejoras** (esta última en el caso de LEONARDO RESTREPO) de los predios que se pretenden usucapir. Así las cosas, se requiere que la parte actora aclare su pretensión tendiente a que se declare que ha adquirido **por prescripción ordinaria** las porciones de terreno a usucapir en el caso de cada uno de los demandantes, en la medida que según los títulos mencionados (que se pretenden hacer valer como justos títulos, a pesar de que los demandantes conocían que se les enajenaba la posesión o una mejoras) lo que se vendió **fue la posesión o unas mejoras** a cada uno de ellos (como se observa de las manifestaciones efectuadas en dichos títulos o en el acápite respectivo a la tradición de tales predios), aclarando que el Despacho tuvo en cuenta para que efectuar este requerimiento lo consignado en los hechos de la demanda "FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y DE DERECHO" del escrito de la demanda.
3. Deberá **precisarse el motivo** por el cual fueron aportados el certificado de tradición del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-10328, así como un levantamiento topográfico del predio denominado como "La Ilusión", al igual que un formato de visitas del 11 de febrero de 2014 y del 28 de febrero de 2014 de ASOPROBEL, correspondiente al predio denominado como "La Ilusión", además del recibo No. 013191 del 16 de febrero de 2020, correspondiente al predio denominado como "La Ilusión", así como de la solicitud y ejecución de asesoría del 16 de noviembre de 2017, correspondiente al predio denominado como "La Ilusión", al igual que del registro de actividad del 8 de mayo de 2014 y del 22 de julio de 2014, correspondiente al predio denominado como "La Ilusión". Lo anterior, teniendo en cuenta que el nombre de dichos predios o el folio de matrícula inmobiliaria mencionado, no coinciden con los nombres y números de los inmuebles mencionados en la demanda. Lo mismo acontece, con el documento del 16 de octubre de 2018, programación visita vacunación de predio

pecuario, correspondiente al predio denominado “Calamar”, cuyo nombre no coincide con la denominación de los inmuebles plasmados en el escrito de la demanda.

4. Deberán aportarse los documentos que contengan los linderos del bien inmueble de mayor extensión, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-2996 (al parecer dichos linderos, deberían encontrarse en el acta de diligencia de remate o en el auto interlocutorio No. 311 del 26 de septiembre de 2017, proferido por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Anserma, Caldas), como, al parecer, fue manifestado por el registrador de instrumentos públicos en el certificado especial de pertenencia.
5. Deberá verificarse en el proceso ejecutivo hipotecario tramitado en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Anserma, Caldas, cuyas anotaciones aparecen en el certificado de tradición del inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria No. 103-2996, si es dable determinar una dirección de notificaciones del señor JACINTO DE JESÚS SÁNCHEZ VILLADA, con el fin de notificarlo de la presente demanda.
6. Deberá aclararse el motivo por el que en el acápite denominado cuantía del escrito de la demanda, se hace alusión para determinarla, al impuesto predial del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-10328, que no es mencionado en los hechos de la demanda, en ninguna de las porciones de terreno que se pretenden usucapir por cada uno de los demandantes.
7. Deberá aportarse el impuesto predial unificado o el certificado catastral expedido por el IGAC, **debidamente actualizado para el año 2021**, respecto del predio de mayor extensión denominado “La Florida”, 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 de la demanda que en este caso se arrió en el año que avanza (inciso 5 del artículo 25 del C.G.P.)**. 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.
8. De igual forma, deberá identificarse en debida forma el bien inmueble **de mayor extensión**, donde se encuentran, como se manifestó en la demanda, las porciones de terreno que se pretenden usucapir, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 del C.G.P., **debiendo expresarse en el escrito de la demanda**, entonces, sus **linderos actuales** y la distancia entre cada lindero, así como su área y colindantes. La razón por las que se solicita que se identifique el bien de mayor extensión estriba, no 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 se pretende usucapir, para 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).

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

9. 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 manifestarse por la parte demandante si la prescripción que pretende aplicarse en este caso para cada uno de los demandantes (cuyas demandas deben presentarse de forma separada) 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, teniendo en cuenta que el momento en que se empezó la posesión, acorde con lo dicho en la demanda, para el caso de LEONARDO RESTREPO corresponde a 33 años aproximadamente e incluso en una data anterior a la cual empezó a regir la Ley 791 de 2002.

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 BELALCAZAR

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.

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:

063351ebacd9ea56774358a51c1973a2e321a70b7d4fbac739757484fd1072a

Documento generado en 05/04/2021 08:31:14 PM

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