



República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, veintiocho (28) de julio de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 25-436-40-89-001-2021-00014-00
Demandante: María de las Mercedes Dueñas de González
Demandado: Herederos Indeterminados de José Samuel Velandia López y Personas Indeterminadas
Proceso: Pertenencia

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte actora en contra de la providencia de fecha 07 de julio de 2022 (PDF 44).

I. ANTECEDENTES

1. De la demanda

La señora **María de las Mercedes Dueñas de González**, a través de apoderado judicial, formuló demanda verbal declarativa de pertenencia a fin de que se declare que ha obtenido por prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio sobre el inmueble denominado “CASALOTE SAN JOSE”, ubicado en la vereda el Bermejál en el Municipio de Manta, identificado con la Matricula Inmobiliaria No 154-27652.

Por auto de fecha 16 de junio de 2022 (PDF 40) se dispuso reponer la decisión contenida en proveído de 10 de marzo de 2021 (Pág. 47 PDF 01) mediante la cual se admitió la demanda, como consecuencia de ello se inadmitió la misma, la cual no fue subsanada en debida forma por la parte actora, por lo tanto, mediante providencia del 07 de julio de 2022 (PDF 44) se rechazó.

2. La providencia recurrida

Mediante providencia de 07 de julio de 2022 (PDF 44), se dispuso rechazar la demanda, por no haberse subsanado en debida forma.

Se señala en la providencia recurrida que la demanda no se subsanó en debida forma, frente a los hechos y pretensiones en tanto siguen sin ser claros, pues la parte actora pidió que se declare que adquirió la cuota parte o derecho de cuota equivalente al cincuenta por ciento (50%) del inmueble denominado Casa Lote San José, situado en la Vereda Bermejál del Municipio de Manta.

Se precisó que el inmueble no se individualizó de manera correcta pues el área no se encuentra debidamente identificada en tanto presenta divergencias con los documentos aportados. Al respecto se indicó que la parte actora es quien debe presentar al juez, de manera clara y precisa, los hechos en que se fundamenta la demanda, por lo que, al pretenderse la pertenencia de un inmueble, quien ejerce la acción debe identificar e individualizar en forma clara y precisa el respectivo bien.

Se indicó que al pretenderse un porcentaje de un bien (50%), podría entenderse que se persigue la pertenencia respecto de una parte del bien, pero que la demanda no identificó de manera correcta el bien de mayor extensión y tampoco el de menor extensión, pues no señaló cuál es el área ni cuáles son los linderos del predio de menor extensión.

De otra parte se indicó que si se pretende la usucapión respecto de la totalidad del bien (100%), por desconocerse la calidad de los demás comuneros, la demanda tampoco resulta clara, pues los hechos no permiten comprender cómo fue que la parte actora ejerció la posesión respecto de un porcentaje indeterminado del bien (50%).

De igual forma se sostuvo en la providencia recurrida que, en aras de garantizar el derecho de acceso a la administración de justicia, la demanda podría interpretarse bajo el entendido que se persigue la declaración de pertenencia sobre la totalidad del bien (100%), en tanto la accionante pretende la exclusión del señor José Samuel Velandia López como condueño, pero que aun así, la demanda no es clara en cuanto al bien que se pretende usucapir, ya que no se ha precisado en forma clara el área del bien, pues se manifiesta que según el paz y salvo tiene un área de 6.750 M2 y que según el plano topográfico tiene un área de 5.887 M2, lo cual significa que no existe claridad frente a la extensión bien a usucapir.

3. El recurso

Inconforme con la decisión, la apoderada de la parte actora interpuso recurso de reposición, en los siguientes términos:

Aduce el apoderado de la parte demandante que no se tuvo en cuenta que la subsanación de la demanda se efectuó en debida forma de acuerdo a lo establecido en el Código General del proceso, acatando los reparos señalados en el recurso presentado por la Curadora como lo indicando en el auto que inadmitió la demanda, por lo tanto, solicita que por economía procesal se tenga en cuenta el tenor literal de las mismas, toda vez que se corrigió y aclaró tantos los hechos como las pretensiones de la demanda, requiere que se estudie y tenga en cuenta tanto el libelo inicial introductorio, como la subsanación y el texto de la demanda integrada.

Señala que no se tuvo en cuenta que, según consta en el expediente de la referencia, en el escrito introductorio de la demanda referida se pretendió usucapir

el 100% del inmueble, lo cual, es procedente, y de esa forma se han proferido sentencias en varios Juzgados Civiles del Circuito.

Indica que con respecto al párrafo quinto de la primera página de la providencia recurrida no se tuvo en cuenta que en la pretensión primera de la demanda subsanada enseguida del área transcrita se indicó que: “... *Como quiera que antes el predio no se había medido, por lo tanto, sus medidas eran aproximadas, solicito que se tenga en cuenta el área y construcción que verifique el señor perito que habrá de nombrar el señor Juez. ...*” y que al finalizar la misma se dijo que: “... *En todo caso, los linderos, área, construcción, y colindantes del inmueble se actualizarán y verificarán en la respectiva Inspección Judicial u Ocular, que habrá de practicarse. Con el debido respeto solicito al Señor Juez, se tenga en cuenta los linderos, área, construcción, colindantes y demás, que resultare al practicar la respectiva Inspección Judicial u Ocular. ...*” y tampoco que en la pretensión cuarta se señaló “...*4. Si el señor Juez lo considera procedente, con base en el dictamen pericial, solicito que en la misma sentencia se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y/o a quien corresponda, que se actualice el área, linderos, colindantes, construcción y demás del inmueble vinculado al presente proceso, lo cual, es procedente y se ajusta a derecho...*”.

Manifiesta que no se tuvo en cuenta que de manera clara y precisa se han indicado los hechos en que se fundamentan la demanda de la referencia y que se encuentra identificado e individualizado el inmueble, que se equivoca el Despacho al decir que pretende la usucapión de un predio de menor extensión, como quiera que lo solicitado corresponde a una cuota parte.

Precisa que en la demanda no se está excluyendo al copropietario en común y proindiviso José Samuel Velandía López, toda vez que la misma se presentó en contra de sus herederos Indeterminados y que no hay lugar a confundirse, como quiera que la demanda es clara, tanto en las pretensiones, como en los hechos, reiterando que en las pretensiones primera y cuarta se especificó lo correspondiente al área. Afirma que el predio no se había medido y, por lo tanto, tratándose del mismo inmueble y no habiendo lugar a confundirlo con otro, es procedente al momento de proferir el fallo o sentencia tener en cuenta el área real y verdadera que se observe al momento de la inspección judicial u ocular, lo cual, se ha efectuado en varios procesos de pertenencia que ha adelantado en otros Despachos Judiciales.

Por lo anterior, solicita se revoque en su totalidad la providencia recurrida y en caso de no reponerse se conceda el Recurso de Apelación ante el Juez Civil del Circuito de Chocontá.

II. CONSIDERACIONES

Surtido el trámite respectivo, procede el Despacho a resolver inicialmente el referido recurso.

1. Oportunidad

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 318 del C.G.P., el recurso de reposición debe interponerse por escrito dentro de los 3 días siguientes a la notificación del auto, en atención a que la decisión se profirió por escrito. Teniendo en cuenta que la notificación de la providencia recurrida se surtió el 08 de julio de 2022 (PDF 44) y el demandante interpuso el recurso de reposición el día 11 de julio de 2022 (PDF 45), es procedente resolverlo de fondo.

2. Problema jurídico de reposición

Visto el recurso presentado, se advierte que la inconformidad de la parte recurrente tiene que ver con los siguientes puntos: **i)** De la cuota parte o porcentaje del predio pretendido en pertenencia y **ii)** Del identificación e individualización del inmueble.

Para desatar la inconformidad, se abordará el asunto de la siguiente manera:

2.1. Del porcentaje del bien objeto de usucapión

Refiere la parte recurrente que no se tuvo en cuenta que en el escrito introductorio se pretendió usucapir el 100% del inmueble y que al momento de subsanar la demanda se acataron los reparos señalados en el recurso presentado por la Curadora como lo indicando en el auto que inadmitió la demanda. Por tanto, solicita que, por economía procesal, se tenga en cuenta el tenor literal de las mismas, toda vez que se corrigió y aclaró tantos los hechos como las pretensiones.

Frente al particular, ha de señalarse que le asiste razón a la parte actora cuando refiere que lo que se pretende es la declaratoria de pertenencia sobre la totalidad del inmueble.

Ello se puede interpretar de la demanda inicial, en la cual se incluyó como parte demandada al señor José Samuel Velandia López (QEPD), quien figura, junto con la demandante, como titular de derechos reales (Pág. 27 PDF01), por lo que claramente la parte pasiva está conformada por los herederos de quien aparece como comunero.

Al respecto, se observa que el Despacho hizo incurrir en error al accionante al momento de inadmitir la demanda, habida cuenta que se le ordenó corregir su pretensión en el auto inadmisorio, bajo el argumento que la accionante ya era titular del cincuenta por ciento (50%) del bien, “...por lo que no hay motivo para que pretenda que se le declare, por vía prescripción adquisitiva, propietaria de la cuota parte de la que ya es titular...” (Pág. 6 PDF40), situación ante la cual el accionante modificó su pretensión, persiguiendo la declaratoria sobre el cincuenta por ciento

del bien (50%) del cual no es titular la actora.

De forma contradictoria se indicó en el auto que rechazó la demanda que la demanda no era clara, pues “...*los hechos expuestos no permiten comprender cómo fue que la parte actora ejerció la posesión respecto de un porcentaje indeterminado del bien (50%)...*” (Pág. 2 PDF44).

Luego entonces, rechazar la demanda por esta razón, comportaría una vulneración al derecho de acceso a la administración de justicia, en tanto la demanda inicial se encontraba ajustada a la norma procesal que establece la exigencia formal, pues claramente la accionante persigue que se le declare como única propietaria de la totalidad del bien, bajo el supuesto fáctico de ser la única persona que ha ejercido posesión sobre el mismo. En ese entendido, le asiste razón al apoderado de la parte recurrente frente a este argumento de reposición.

2.2. De la identificación o identidad del predio objeto de usucapión

El segundo punto de divergencia está relacionado con la identificación del predio objeto de usucapión, específicamente en lo que respecta al área del predio.

Se dijo en la providencia recurrida que al momento de describirse el inmueble “...*no se individualizó de manera correcta el mismo, pues se dice en la demanda que “...según el paz y salvo de catastro tiene un área de 6.750 M2 y un área construida de 47 M2 y según el plano topográfico tiene un área de 5.887 M2 y un área de construcción de 158 M2, aproximadamente...”* (pág. 8 PDF41), situación que no permite establecer de forma clara y precisa cuál es el área real del predio objeto de usucapión...” (Pág. 1 PDF44), situación frente a la cual aduce el apoderado de la parte actora en su recurso que, en la pretensión primera de la demanda subsanada se pidió que se tenga en cuenta el área y construcción que se verifique al momento de la realización del dictamen pericial, para que, en todo caso, al momento de la inspección judicial, se actualicen y verifiquen los linderos, área y construcción y colindantes del inmueble.

El argumento presentado por la parte actora permite advertir el incumplimiento de la exigencia formal que establece la ley y además hace patente que la parte demandante no tiene claro cuál es el bien que pretende usucapir, pues como se observa, pide que sea el Juez quien determine las características del inmueble, desconociendo su deber de presentar al Operador Judicial de manera clara, los hechos en que se sustenta la demanda, que para el caso de la pertenencia, comporta el deber de indicar, a través de la respectiva descripción, cuál es el inmueble que supuestamente ha poseído y adquirido por prescripción.

Para el Despacho, describirle al juez cuáles son las características del predio objeto de usucapión, identificándolo con su respectivo folio de matrícula, cédula catastral, pero sobre todo, indicando cuál es su extensión, cabida y linderos, constituye un

requisito formal de la demanda, de manera que no es dable que el Juez supla esta exigencia que la ley le impone a la parte actora.

Al respecto, ha de tenerse en cuenta que el además de la exigencia contenida en el numeral 5 del artículo 82, referente a la claridad que debe tener la demanda frente a los hechos, el artículo 83 del CGP establece de forma taxativa que “...*Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen...*”, exigencias que resultan apenas lógicas para efectos de tramitar la respectiva demanda, pues corresponde a las situaciones mínimas que se le deben aportar al Juez para que proceda a resolver el caso que se le pone de presente.

Frente a este particular, como se dijo en precedencia y se advirtió en el auto de rechazo, los hechos no son claros, pues existe una divergencia en el área del predio, pues en la demanda se hace alusión a dos áreas así:

“...según el paz y salvo de catastro tiene un área de 6.750 M2 y un área construida de 47 M2 y según el plano topográfico tiene un área de 5.887 M2 y un área de construcción de 158 M2, aproximadamente...” (pág. 8 PDF41).

Véase entonces que la parte ni siquiera tiene claridad del área del bien, es decir, que no tiene claro cuál es el bien que pretende usucapir, pues pide que “...*se tenga en cuenta el área y construcción que verifique el señor perito que habrá de nombrar el señor Juez...*” (Negrilla fuera de texto) y que “...*En todo caso, los linderos, área, construcción, y colindantes del inmueble se actualizarán y verificaran en la respectiva Inspección Judicial u Ocular, que habrá de practicarse...*” (Negrilla fuera de texto) (Pág. 12 PDF41), pretendiendo con ello trasladar al Juez, la carga de establecer los hechos que le sirven de fundamento a sus pretensiones.

Frente a este tópico, se dijo en el auto de rechazo que el proceso de pertenencia no sirve como instancia para determinar, modificar y/o actualizar el área de los respectivos predios, “...*pues dicha competencia ha sido asignada por la ley a otras autoridades públicas...*” y que, en ese orden, como el fin del proceso de pertenencia es establecer si la persona que demanda reúne las exigencias para adquirir la propiedad de un predio determinado, “...*es claro que el área y linderos de inmueble deben ser presentados al Juez de forma clara y precisa para que el Juez pueda verificar su existencia y correspondencia con el terreno poseído...*”.

Obsérvese como en este caso, la parte actora pretende que el juez de pertenencia subsane la inconsistencia de la demanda estableciendo cuál es el área que ha poseído la demandante, cuando el requisito formal le exige que sea la parte la que indique al juez cuál es el predio que ha poseído como fundamento de la declaración de pertenencia pretendida.

Si bien es cierto, en materia de pertenencia existe la posibilidad de encontrar divergencias al momento de adelantar las respectivas diligencias de inspección

judicial, ello no implica que sea el juez el encargado de indicarle a la parte cuál es el área del predio que debe indicar en su demanda y mucho menos admitir, como en este caso, que se tramite una demanda sin que sea clara cuál es el área del mismo, pues ello implicaría tramitar un proceso en el que no se han especificado en forma clara los hechos en que se fundan las pretensiones.

Por tal razón, no puede aceptarse lo pedido por el actor cuando aduce que, dependiendo de lo que se verifique en la Inspección judicial y el dictamen pericial se ordene a las entidades que se actualicen área, linderos, colindantes y demás, pues la determinación de las áreas de los predios constituye una función pública que se ha encargado a otras autoridades. De manera que, si la parte no tiene clara cuál es el área del predio que pretende usucapir, le correspondería iniciar el mencionado proceso ante la autoridad competente a efectos de demostrarle al juez dentro del proceso, cuál es el área poseída.

No es de recibo entonces, para este Despacho, que la parte señale que el predio no se había medido y que se trata del mismo bien, pues ello permite establecer que ni si quiera la parte tiene claridad del hecho que pretende probar en el proceso, ya que no sabe cuál es la extensión del bien que presuntamente ha poseído como sustento de su pretensión adquisitiva.

Además, no se puede pasar por alto que la diferencia en las áreas que se describen en la demanda es de 863 m², la cual no resulta ser irrisoria, pues comporta una divergencia de gran extensión, hecho que precisamente obliga al juez a exigir la aclaración de los supuestos fácticos, pues es la parte quien debe decirle al Juez cuál es el predio que ha poseído, describiéndolo e identificándolo de tal manera que no existan dudas acerca de sus características, dentro de las cuales están su extensión, cabida y linderos.

Así las cosas, aunque el primero de los argumentos está llamado a prosperar, este segundo argumento de inconformidad no tiene tal suerte, por lo que se confirmará la decisión recurrida, pero solo por esta última razón.

3. Del recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria

Por su parte, frente al recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, se considera que el mismo resulta improcedente, toda vez que, conforme lo dispone el numeral 3° del artículo 26 del C.G.P., la cuantía de este tipo de procesos se determina por el valor del avalúo catastral del predio a usucapir, que para el *sub judice* es dos millones seiscientos un mil pesos (\$2.601.000,00), atendiendo a señalado en el paz y salvo de impuestos aportado con el escrito de demandad (Pág. 31 -32 PDF 01), valor que no excede la mínima cuantía.

En ese orden de ideas, la decisión adoptada no es susceptible de apelación al ser éste un proceso de única instancia, tal y como lo señala el numeral 1° del artículo 17 ibídem.

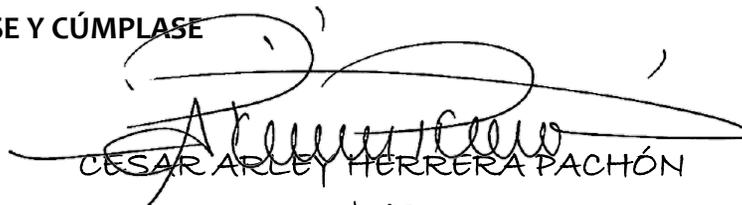
En mérito de lo expuesto, el Juzgado

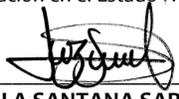
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión contenida en la providencia de fecha 07 de julio de 2022 (PDF 44), por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: RECHAZAR por improcedente el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente contra la providencia de fecha 07 de julio de 2022 (PDF 44).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CESAR ARLEY HERRERA PACHÓN
Juez

<p>JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL MANTA</p> <p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>Hoy 29 de julio de 2022 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado N° 029</p> <p> LUZ STELLA SANTANA SARMIENTO SECRETARIA</p>
