



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
SUAITA SANTANDER

Primero (01) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 687704089001-2023-00034-00

En proveído del 5 de mayo de 2023, entre otros reparos, se inadmitió la demanda por encontrarse discrepancias de información de cabida así **i)**- en el libelo genitor y el dictamen (1896 m²); **ii)** en la escritura n° 189 de la notaría única del círculo de Suaita y en el folio de matrícula inmobiliaria n° 321-27698 de la ORIP del Socorro Santander (2400 m²) y; **iii)**- en el certificado catastral y paz y salvo expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de Suaita (2227 m²) rangos de tolerancia que superan los reglados en la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020 en su artículo 15.

En el escrito de subsanación de la demanda se señala que de acuerdo al acto administrativo *PC-GCT-12 - Tramites Catastrales con Efectos Registrales de Carácter Puntual, 5. POLÍTICAS DE OPERACIÓN., 5.1 GENERALIDADES*¹, sí existe la posibilidad y el derecho de ser registrada la sentencia conforme al artículo 56 de la ley 1579 de 2012².

De entrada, se dirá que dicha premisa normativa no resulta aplicable al caso en estudio, por cuanto el origen jurídico de la propiedad sobre

¹ ... “Teniendo en cuenta que el objetivo de los tramites catastrales con efectos registrales es la corrección de errores u omisiones de linderos y área y propenden por la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, estos no aplican cuando los linderos son claros, determinantes del inmueble en los títulos de propiedad y verificables, especialmente cuando su origen jurídico de propiedad corresponde a adjudicaciones por vía administrativa o su determinación se ha dado mediante sentencia judicial, y en estos o en cualquier título de transferencia del dominio, se han protocolizado planos de levantamientos planimétricos o topográficos, o cuando el inmueble hace parte de proyectos urbanísticos o de parcelación aprobados por la autoridad territorial competente.” ... (Subrayado y negrilla por la abogada).

² ... “Previa solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.

Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo.”



el bien objeto de litis no deviene de una adjudicación por vía administrativa o mediante sentencia judicial, sino por la compraventa realizada entre Luis Eduardo Olarte Guarín -vendedor- y Salvador Martínez Pérez -comprador- lo que se constata en la anotación N° 1 del FMI 321-27698 de la ORIP del Socorro.

No obstante, lo anterior, frente al punto de discusión, en procesos de pertenencia y, en lo que tiene que ver con la disimilitud notada en el área superficiaria del predio y en los documentos como los *ad initio* relacionados, la H. Corte Suprema de Justicia ha decantado este tema en los siguientes términos³:

“(...) 7.3.2. Ahora, en relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el artículo 762 del C.C.⁴, dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el corpus.

De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5° del Código General del Proceso).

Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapión pretendida.

Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian “(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidas y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (...)”⁵.

En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz, tratándose de juicios de pertenencia, “(...) ‘no es de (...) rigor [puntualizar] (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC3271-2020, Radicación: 50689-31-89-001-2004-00044-01, MP Luis Armando Tolosa Villabona.

⁴ Señala el artículo *ejúsdem*: “(...) la posesión es la tenencia de una cosa *determinada* con ánimo de señor o dueño (...)” (se resalta). La alocución “*determinada*” es el participio pasivo del verbo “*determinar*” que, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, significa: “(...) Fijar los términos de una cosa (...) 2. Distinguir, discernir (...)” (Real Academia Española (2019). *Diccionario de la lengua española*. Consultando en <http://www.rae.es/rae.html>).

⁵ CSJ SC3811-2015.



superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [b]asta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales', porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos 'bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...)'⁶."

Por tanto, con base en el anterior precedente vertical, se rectifica la tesis inicialmente planteada por el despacho en el auto que inadmitió la demanda y, al margen de los argumentos que esgrimió la abogada en escrito separado al momento de subsanar la demanda, se dispondrá dejar sin valor ni efecto la consideración allí expuesta en dicho proveído, frente al reparo que en su oportunidad se hizo por el juzgado en cuanto a la disimilitud de cabida. Lo anterior, sin que se pierda de vista la carga que durante el curso del proceso corresponde a la parte actora en cuanto a la acreditación del presupuesto axiológico de identidad y/o identificación de lo que se pretende usucapir.

Lo anterior, reclama la vinculación a la presente actuación del IGAC, con el propósito de que aclare lo que corresponda en relación con la cabida del inmueble objeto de esta pretensión de usucapión. Lo anterior en vista que se advierten divergencias de cabida, tanto en el dictamen pericial que acompaña la demanda, el folio de matrícula inmobiliaria, el título de propiedad y el certificado catastral. Lo anterior, porque revisado el decreto 148 de 2020, este, en principio no autoriza al poseedor para solicitar aclaraciones y/o correcciones de área y linderos en sede administrativa, lo que haría que el remedio del rechazo de la demanda por tal situación, resultare drástico, desproporcionado y denegatorio del derecho a probar y al acceso a la administración de Justicia. (cúmplase y oficiese por secretaria).

Ahora, en cuanto a la integración del contradictorio, y frente al tema de prescripción y/o caducidad de las inscripciones de las medidas cautelares, también lo es que no media acto administrativo del registrador cancelando la cautela, ni su correspondiente nota de registro, tal y como lo impone la misma ley 1579 de 2012 que la parte

⁶ CSJ SC048-2006, citado en SC8845-2016.



actora trae a colación, razón por la que, para efectos procesales aun conserva vigencia.

Se tiene entonces que, en la subsanación de la demanda en su acápite de notificaciones respecto de los acreedores de las medidas cautelares, bajo la gravedad del juramento la memorialista informa que se desconoce dirección física o virtual de tales personas, por lo que al estar cumplidos los presupuestos del artículo 293 del C.G.P., se dispondrá el emplazamiento de estas personas y, también del demandado en esta litis.

Con base en lo precedente, se tiene entonces que los anteriores reparos y demás planteados por el despacho, fueron subsanados debidamente, por tanto, se procederá de conformidad y, por la naturaleza del asunto⁷, la cuantía⁸ y, la ubicación del inmueble objeto de declaración de pertenencia⁹, el despacho es competente para conocer en única instancia del pliego introductor.

Además, se dispondrá el emplazamiento del demandado Salvador Martínez Pérez y de los acreedores de la medida cautelar constante en el folio de matrícula inmobiliaria del bien pretendido en usucapión, señores Jesús Agudelo Mosquera y Nancy Sáenz Urrea, como lo indica el canon 108 del C. G. del P, en armonía con los reglado en el precepto 10° de la Ley 2213 de 2022 y, de las personas desconocidas e indeterminadas con interés en el predio reclamado en la forma y durante el plazo señalado en el numeral 7°, artículo 375 de la Ley 1564 de 2012.

En razón y mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Suaita Santander,

RESUELVE

⁷ Numeral 1°, artículo 17 de la Ley 1564 de 2012.

⁸ Inciso 2°, artículo 25 y, numeral 3°, artículo 26 ídem.

⁹ Numeral 7°, artículo 28 íbidem.



PRIMERO: Dejar SIN EFECTO las consideraciones esbozadas por el juzgado en el auto de mayo 5 de 2023, respecto a la divergencia de cabida del predio, y que se puntualizó como una de las razones para la inadmisión del libelo genitor.

SEGUNDO: ADMITIR la demanda verbal de declaración de pertenencia formulada por Ismael Villamizar Arias contra Salvador Martínez Pérez y, demás personas desconocidas e indeterminadas con interés en el inmueble rural con matrícula n° 321-27698 de la Oficina de II.PP. de El Socorro-Santander.

TERCERO: DAR al libelo el trámite del proceso verbal de mínima cuantía previsto en el artículo 390 y siguientes del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 375 *idem*.

CUARTO: ORDENAR el emplazamiento del demandado Salvador Martínez Pérez y de los acreedores de la medida cautelar constante en el folio de matrícula inmobiliaria del bien pretendido en usucapión, señores Jesús Agudelo Mosquera y Nancy Sáenz Urrea como lo indica el canon 108 del C. G. del P., en armonía con lo reglado en el precepto 10° de la Ley 2213 de 2022 y, de las personas desconocidas e indeterminadas con interés en el predio reclamado en la forma y durante el plazo señalado en el numeral 7°, artículo 375 de la Ley 1564 de 2012.

QUINTO: CORRER traslado de la demanda por el término de diez (10) días, conforme lo establece el artículo 391 del C. G. del P.

SEXTO: ORDENAR la inscripción de la demanda en el folio de matrícula N°321-27698 de la Oficina de II.PP. de El Socorro-Santander. Líbrese el oficio correspondiente.

SEPTIMO: DISPONER la instalación de la valla informativa de que trata el numeral 7°, artículo 375 del Código General del Proceso, en cada uno de los predios materia del proceso.



OCTAVO: INFORMAR de la iniciación del presente proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, la Agencia Nacional de Tierras - ANT, la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y, a la Procuraduría General de la Nación.

NOVENO: Se ordena la vinculación a la presente actuación del IGAC, con el propósito de que aclare lo que corresponda en relación con la cabida del inmueble objeto de esta pretensión de usucapión. Lo anterior en vista que se advierten respecto de la cabida, tanto en el dictamen pericial que acompaña la demanda, el folio de matrícula inmobiliaria y el certificado catastral. Lo anterior, porque revisado el decreto 148 de 2020, este no autoriza al poseedor para solicitar aclaraciones y/o correcciones de área y linderos en sede administrativa, lo que haría que el remedio del rechazo de la demanda por tal situación resultare desproporcionado y denegatorio del derecho a probar y al acceso a la administración de Justicia. (cúmplase y ofíciase por secretaria).

NOTIFÍQUESE electrónicamente la presente providencia a la parte interesada en el micro sitio de este despacho en la página web de la Rama Judicial y fijese en lugar visible de la sede judicial de este, en la forma y términos del artículo 295 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

EDISON ERNESTO MARTÍNEZ GUEVARA