



## **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL**

**Toledo, Veinticuatro (24) de Noviembre de Dos mil veintidós (2022)**

**Referencia** : **Declaración de Pertenencia por Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio**  
**Radicado** : **548204089001-2022-00072-00**  
**Demandante** : **CARLOS VERA**  
**Demandados** : **HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSE DEL CARMEN VERA y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS**

### **ASUNTO:**

Evacuadas las acciones de tutela que da cuenta la constancia secretarial que antecede, se estudia sobre la admisión de la demanda referenciada, incoada a través de mandatario judicial por **CARLOS VERA** contra **HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSE DEL CARMEN VERA y PERSONAS DESCONOCIDAS e INDETERMINADAS**.

### **CONSIDERACIONES:**

En primer término, es importante resaltar que el escrito de demanda debe guardar coherencia en todo su contenido, para evitar eventualmente hacer incurrir al juez en error y así impedir a futuro el acaecimiento de nulidades; en el caso que hoy centra nuestra atención, en los hechos de la demanda, más exactamente en el numerado como 3.- se aduce de manera literal y expresa: "(...) Mi poderdante entra en posesión del predio en el mes de abril del año de 1998, ya que este era hijo extramatrimonial no reconocido legalmente por el señor **JOSE DEL CARMEN VERA** y le permitió ingresar al predio realizando actividades de señor y dueño, ya que el señor JOSE DEL CARMEN, se encontraba muy delicado de salud y fallece el día 27 de noviembre de 2003 en Toledo y la sucesión se encuentra sin liquidar y mi prohijado está en posesión del predio objeto del proceso desde ese día hasta el hoy junto con su familia (...)"

Sin embargo, no se deja claramente determinado a partir de qué momento el demandante desconoce como propietarios del bien pretendido en usucapión ya sea al señor JOSE DEL CARMEN VERA y/o sus herederos, es decir, a partir de cuando ocurre lo que la jurisprudencia y la doctrina han denominado la "interversión del título de tenedor en poseedor"; o lo que es lo mismo, desde que fecha cierta se da la mutación de la tenencia a la posesión inequívoca y así poder contabilizar los términos exigidos por la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

En ese mismo sentido, se debe aclarar lo pertinente a la ley a través de la cual se pretende dicha prescripción, pues no puede hacerse alusión a la posesión de 20 años, cuando la misma se ostenta presuntamente en vigencia de la ley 791 de 2002 (10 años), pues de lo contrario aquel lapso legal (20 años) debió haberse surtido con anterioridad al 27 de diciembre de 2002; situaciones puestas de presente que deben corregirse.

De otra parte, se tiene que, los anexos a la demanda deben guardar coherencia con los hechos y las pretensiones, pues de lo contrario, su valor probatorio puede ir en contravía con el objeto último del proceso; en nuestro caso a estudio, en el hecho 1 se hace referencia literal y expresa, en lo tocante a la extensión del predio, lo siguiente: “(...) 18Has-9469 mts<sup>2</sup> según catastro y según registro 7Has-5000mts (...)”, precisando más adelante “(...) Esta área una vez determinada con el informe pericial realizado, es la real; ya que antes las personas determinaban menor extensión para evitar pago de impuesto predial y una vez queda precisa el área la cual es que se pretende prescribir (...)” Sic.

A su turno, la escritura 292 del 29/10/1972 vista a folios 8 a 11, hace mención respecto a la compra efectuada por JOSE DEL CARMEN VERA, “(...) que el lote de terreno que por esta escritura le vende corresponde a la mitad del inmueble mencionado, tiene una superficie de siete y media (7 ½) hectáreas, se disgrega de él (...)”; entre tanto, el certificado de libertad y tradición (fol. 23 y 24) nos ilustra respecto al inmueble de que se trata, “(...) UN PREDIO RURAL CON UNA EXTENSION DE 7-5000 HAS. (...)”, mientras que el certificado catastral (fol. 25) da cuenta sobre el mismo bien que, este tiene 18 hectáreas y 9469 metros<sup>2</sup> y, finalmente, el informe pericial igualmente adjunto a la demanda en su numeral 2.4. (fol. 28) deja plasmado que, “(...) Realizado el trabajo, tanto de campo como de oficina con todos los aspectos técnicos posteriormente descritos se tiene que el predio cuenta con un área aproximadamente de:

(141.500 m<sup>2</sup>). CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUIENIENTOS metros cuadrados, es decir, CATORCE (14) HECTAREAS MAS MIL QUINIENTOS (1.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados y 95 m<sup>2</sup> de áreas construidas (...)” Sic.

De donde se desprende que, existen marcadas contradicciones en cuanto al área del bien pretendido en usucapión, pues tal parece ser que el señor perito hubiese realizado su informe sobre el total del predio “La Esperanza” y no sobre el 50% adquirido en su momento por el señor JOSE DEL CARMEN VERA, como quedara de antes explicitado, pues nótese que además de habersele dado igual nombre, la extensión total del mismo se aduce es de 15 hectáreas, aunado a ello, adviértase que en el certificado catastral se hace alusión como área del susodicho inmueble rural “La Esperanza”, 18 hectáreas y 9469 metros<sup>2</sup>.

En este estado de cosas, resulta más que necesario realizar las diligencias ante las autoridades administrativas pertinentes, tendientes a tener claridad en lo concerniente al área que se pretende adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y así evitar nulitar a futuro lo actuado, debiéndose por supuesto allegar la prueba documental que apalanque lo expuesto en el escrito genitor, una vez corregido.

Finalmente, se tiene que, si bien es cierto el abogado en representación del actor hace mención a que la demanda y sus anexos fueron enviados por correo electrónico desde el 16 de diciembre de 2021, no es menos evidente que, conforme a la constancia secretarial vista a folio 41, la misma no apareció en la bandeja de entrada del buzón institucional de este despacho por los problemas de conectividad ampliamente conocidos, sino el 24 de junio de 2022, calenda esta última en que fue reenviada y por ende se tuvo por recibida; así las cosas, se observa que para la primera de las fechas reseñadas (16/12/2021), algunos de sus anexos se encontraban desactualizados, tal es el caso del certificado especial para procesos de pertenencia (fol. 22) expedido el 1° de marzo de 2021; el catastral con fecha 9/9/2021 y finalmente el dictamen pericial en cuya pagina 6 se aduce que la visita se realizó en el año 2018, lo que conlleva a requerirse la actualización de los mismos para poder tener certeza sobre la real situación jurídica del predio objeto de demanda.

Conforme a los esbozos anteriormente anotados, no quedando camino distinto que tomar, habrá de inadmitirse la demanda y en consecuencia se otorgará al demandante por conducto de su apoderado de confianza, el término legal de Cinco (5) días para que subsane las falencias referenciadas, so pena de su rechazo.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Promiscuo Municipal de Toledo Norte de Santander;

**RESUELVE :**

**PRIMERO:** Inadmitir la demanda de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, incoada a través de mandataria judicial por **CARLOS VERA** contra **HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSE DEL CARMEN VERA y PERSONAS DESCONOCIDAS e INDETERMINADAS**, conforme a las razones expuestas en la motivación de este proveído.

**SEGUNDO:** Otorgar al demandante por conducto de su apoderado de confianza el término legal de Cinco (5) días, para que subsane las aludidas falencias, so pena de rechazo.

**TERCERO:** Se concede personería para actuar en las presentes diligencias al Dr. **FRANKLIN RAMON SUAREZ**, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Odjm.

El Juez;

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

**OSCAR IVAN AMARILES BOTERO**

Odjm