

REPÚBLICA DE COLOMBIA

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Tunja

CLASE DE PROCESO:	PERTENENCIA
RADICADO No.:	2019-0059-01
DEMANDANTE:	MARLON DARIO PRIETO CORTES
DEMANDADO:	CARMEN GLORIA MUÑOZ DE ARCHILA
ASUNTO:	SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Tunja, diez (10) de junio de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO

Procede el Juzgado a resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia que puso fin a la instancia, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva el pasado once (11) de diciembre de dos mil veinte (2020), dentro del proceso de pertenencia que promoviera MARLON DARIO PRIETO CORTES en contra de CARMEN GLORIA MUÑOZ DE ARCHILA E INDETERMINADOS.

ANTECEDENTES

1. MARLON DARIO PRIETO CORTES, a través de apoderado, presenta demanda de pertenencia en contra de CARMEN GLORIA MUÑOZ DE ARCHILA Y PERSONAS INDETERMINADAS, con el fin de obtener por prescripción extintiva de dominio, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-205164 ubicado en la carrera 7 No. 8-16 del barrio Luis Carlos Galán del Municipio de Villa de Leyva, cuya área es de 233.50 metros cuadrados, aduciendo que ha ejercido la posesión de éste, con ánimo de señor y dueño desde hace 10 años, ya que realizó contrato de promesa con la señora GLORIA MUÑOZ DE ARCHILA, de 7 de abril de 2008 y para ese momento el terreno hacía parte de un lote de mayor extensión y su número de folio de matrícula era 070-63555, el cual hoy se encuentra cerrado.
2. Mediante providencia de doce (12) de abril de dos mil diecinueve (2019), el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, admite la demanda de la referencia y dispone su trámite conforme al artículo 375 del C.G.P., se ordena la notificación a la demandada, la instalación de la valla correspondiente y la realización de las comunicaciones de rigor en este tipo de trámites.
3. Contesta la demanda la señora CARMEN GLORIA MUÑOZ DE ARCHILA, manifestando a través de apoderado que las pretensiones se ajustan al negocio jurídico de promesa de compraventa realizada desde el 7 de abril de 2008, fecha en la que entró en posesión el demandante.
4. Mediante providencia de veinticinco (25) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), tras considerar cumplidas las formalidades de Ley en cuanto a las publicaciones, se dispone designar curador ad litem para representar a las personas indeterminadas, quien oportunamente contesta la demanda sin oposición a las pretensiones, únicamente ateniéndose a lo que resultare probado.
5. Finalmente se fija fecha y hora para la práctica de audiencia inicial la cual, se lleva a cabo el día once (11) de diciembre de dos mil veinte (2020), en obediencia a las restricciones por cuenta de las medidas de salud pública dada la emergencia sanitaria mundial por COVID -19.
6. En la audiencia se agotan cada una de las etapas dispuestas en cuanto la conciliación, la cual no es posible ante la presencia de curador ad litem, se hace la fijación del litigio y se efectúa control de legalidad,

momento en el que interviene la curadora ad litem, quien solicita sea decretada nulidad por no haberse encontrado fijada la valla de forma ininterrumpida en el predio, en ese sentido explica la parte demandante que la valla se cayó por el viento, razón por la que el Despacho no decreta nulidad alguna. Se tiene como pruebas las aportadas junto con la demanda y se escuchan los testimonios de JAIME HUMBERTO VARGAS, HÉCTOR SAAVEDRA SANTANA y JOSÉ JOAQUÍN SAAVEDRA, y se incorpora la consulta catastral del inmueble aportada por el demandante. Por último, se reciben los alegatos de las partes y se dicta sentencia, en la que se desestiman las pretensiones.

LA SENTENCIA

Considera el Juzgado de primera instancia que es del caso denegar las pretensiones de la demanda por cuanto no se logró una plena identificación e individualización del predio pretendido y los actos posesorios indicados no acreditan la posesión eficiente en término de la Ley. Dice la Juez que el documento de promesa de compra venta, entre el demandante y demandada que el primero emplea como base para acudir a la declaratoria de pertenencia es sobre un área inferior, y de diferente identificación al que se contempla en la demanda y en el dictamen, así mismo, resulta diferente en cuanto a los linderos por el occidente, lo que se verificó en la diligencia de inspección.

EL RECURSO

El demandante considera que se tiene dos escrituras públicas en las se determinan claramente los linderos del predio de mayor extensión y el de menor extensión, siendo claro también que se llegó a una identificación plena de los inmuebles, anexándose un plano catastral, con el que se corrigen falencias que se tuvieron en los planos, además de considerar que los testigos han sido consistentes en manifestar que ha sido el demandante quien ha ejercido los actos de posesión en los últimos diez (10) años.

TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Una vez admitida la apelación por este Juzgado el 28 de enero del presente año, se emiten algunas disposiciones respecto del trámite de segunda instancia, teniendo en cuenta la emergencia sanitaria actual y las medidas que al respecto han sido necesarias. Se dispone sobre la sustentación de la apelación y el traslado de la misma y surtido lo anterior, se procede a la decisión de fondo.

PROBLEMA JURÍDICO

1. ¿Se encuentra debidamente identificado el predio objeto de pertenencia con la documentación aportada y el plano adjunto a la misma, tanto por sus linderos, como por su área?
2. ¿Resultan ser idóneos los actos que dice haber ejercido el demandante sobre el bien objeto de prescripción, que pretende probar a través de las declaraciones de testigos?

CONSIDERACIONES

Como quiera que se encuentran satisfechos los presupuestos procesales Competencia, Capacidad para ser parte, Capacidad procesal y Demanda en forma, así como tampoco hay causal de impedimento y las garantías fundamentales de las partes fueron respetadas durante el proceso, es procedente emitir la decisión de segunda instancia.

Atendiendo la naturaleza de los procesos de pertenencia en los que se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se determina que deben concurrir los siguientes requisitos: a) Que el bien pretendido en usucapión sea susceptible de ser adquirido por este modo; b) Identidad entre el bien reclamado en pertenencia y sobre el que se ejercen actos posesorios c) Que el ejercicio de actos posesorios se ejerzan de forma pública, pacífica e ininterrumpida, de forma exclusiva y excluyente, por el tiempo que determina la ley, los cuales habrán de verificarse en el asunto a continuación, con la finalidad de dar respuesta a los problemas jurídicos planteados.

- a) **Que el bien pretendido en usucapión sea susceptible de ser adquirido por este modo.** En efecto, revisado el expediente, conforme al certificado especial de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se encuentra que el bien tiene titular de derechos reales y es precisamente quien aparece como propietaria, la demandada en el trámite que contesta la demanda y manifiesta que las pretensiones son acordes a la promesa de compraventa realizada con el ahora demandante. Conforme a lo anterior, entonces se trata de un bien susceptible de ser adquirido por la vía de la prescripción.
- b) **Identidad entre el bien reclamado en pertenencia y sobre el que se ejercen actos posesorios:** Ha de decirse, que es precisamente este aspecto el que generó la duda a la juez de primera instancia y en torno a esta se hará mayor énfasis, con el fin de establecer si resultó identificado plenamente el bien cuya declaratoria de pertenencia se pretende.

En el escrito de demanda la pretensión recae sobre el predio urbano ubicado en la CARRERA 8 No. 8-16 del Municipio de Villa de Leyva, el cual hace parte de uno de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-205164 CUYA ÁREA ES DE 233.50 metros cuadrados, según se explicó en el libelo.

En cuanto al documento que el demandante aduce como prueba del negocio jurídico con la propietaria del bien, se menciona que a siete (7) de abril de dos mil ocho (2008), el objeto de la venta es el predio ubicado en la carrera 8 No. 8-16 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-0063555 cuya área es de 233 metros cuadrados.

Así mismo se adjunta escritura publica de división material No. 1512 de 14 de abril de 2014, por parte de la señora CARMEN GLORIA MUÑOZ DE ARCHILA, sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-201827, el cual tiene un área de 5694.19 metros cuadrados y divide en tres lotes, los que denomina: lote remanente de un área aproximada de 700 metros cuadrados, lote 1, de 323.55 metros cuadrados y lote 2, que en adelante se denominaría SEDE SANTIAGO DIAZ PIEDRAHITA, cuya área sería de 4670.14 metros cuadrados.

Revisado el plano, junto con los folios de matrícula inmobiliaria, se determina que, en efecto del folio de matrícula inicial, que era el 070-201827, se encuentra cerrado, y de éste se dio apertura a 3 folios más, siendo el 070-205164 el correspondiente a las pretensiones de la demanda, el cual tiene un área de 700.50 metros cuadrados y no, como se menciona en el escrito de la demanda de 233 metros cuadrados.

En todo caso, una vez revisado el folio de matrícula 070-63555, el cual a la fecha se encuentra cerrado, y sobre el que en principio se realizó el negocio de promesa de compraventa, se encuentra que de éste se derivaron 6 folios de matrícula y ninguno corresponde a los aducidos dentro del trámite de pertenencia presente.

Finalmente, conforme a lo establecido en la inspección ocular realizada por la Juez de primera instancia, se deja constancia de la diferencia que hay entre el documento de promesa de compraventa y lo efectivamente verificado en el lugar, ya que por el occidente existe una disparidad entre una y otra, señalando la promesa de compraventa que por el occidente la extensión es de 11 metros, cuando en el lugar se pudo constatar que es de 19 metros. Manifiesta la Juez que se requiere la prueba técnica que oriente la decisión judicial, y las dudas generadas para la individualización del predio, no permiten que se establezca una coincidencia entre las áreas establecidas en los certificados de libertad y tradición con lo efectivamente pretendido.

Por lo precisado entonces, se puede considerar no satisfecho el requisito anterior.

c) Que el ejercicio de actos posesorios sea de forma pública, pacífica e ininterrumpida, de forma exclusiva y excluyente, por el tiempo que determina la ley.

En este sentido, debe decirse que, si bien el demandante aduce como prueba del tiempo y de la posesión misma, el documento de promesa de compraventa, suscrito con la señora CARMEN GLORIA MUÑOZ DE ARCHILA quien figura en el certificado especial de registro como titular del derecho de dominio del inmueble solicitado, no puede inferirse que desde ese momento, esto es desde el año 2008, se empezaron a ejercer los actos de señor y dueño por parte del demandante MARLON DARIO PRIETO CORTES, máxime, si se tiene en cuenta que con posterioridad ella realiza una división material, y del folio de matrícula se generan tres nuevos, siendo ella quien se comporta entonces con el señorío que da la propiedad, desconociendo así a cualquier poseedor y dicho acto fue realizado en el año 2014, luego entonces por lo menos hasta allí, se desvirtúa lo afirmado por el demandante, basado en la promesa de compraventa.

De otro lado, debe decirse que en el documento ya mencionado se habla de una entrega material del bien objeto de la promesa, más no, de una entrega en posesión o a título de ésta.

En ese orden de ideas, sería importante recurrir a los testimonios, que podrían permitir concluir la frecuencia e incidencia de las actividades realizadas a lo largo del tiempo por el señor MARLON DARIO PRIETO CORTES, sin embargo, esos relatos resultan inconducentes a dicho fin, toda vez que hacen referencia a dos episodios aislados, que bien pudo facilitarlos el demandante, a título de administrador, o mero tenedor, arrendatario o cualquier otro rol similar, sobre el predio o sobre cualquiera de los predios que al parecer son de la misma propietaria y son colindantes, o sobre cualquier porción de área de éstos, no necesariamente sobre la pretendida en pertenencia. Es decir, las afirmaciones de los testigos, no son indicativos inequívocos de la posesión con al animus requerido, de quien desconoce a otra persona como propietario, y no permiten en modo alguno establecer una línea de tiempo de dichos actos.

Se considera entonces también insatisfechos este requisito de la acción.

Como consecuencia de lo anterior, se resuelven los problemas jurídicos planteados así:

1. No se encuentra debidamente identificado el predio objeto de pertenencia con la documentación aportada y el plano adjunto a la misma, ya que verificado en el terreno a través de la inspección ocular hay una disparidad en los linderos y la extensión entre los mismo, así como una variación en las áreas especificadas en los documentos que sirven de soporte a la acción.
2. No resultaron probados los actos que dice haber ejercido el demandante MARLON DARIO PRIETO CORTES sobre el bien objeto de prescripción, a través de las declaraciones de los testigos.

Encuentra este Juzgado por lo discurrido hasta acá, que hay lugar a confirmar la decisión de primera instancia proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva el pasado once (11) de diciembre de dos mil veinte (2020).

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la Sentencia proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva el pasado once (11) de diciembre de dos mil veinte (2020),

SEGUNDO: Sin COSTAS en esta instancia por cuanto no se causaron.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Original firmado

HERNANDO VARGAS CIPAMOCHA
Juez Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Tunja

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL
CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA.

El anterior auto fue notificado por Estado **No**
20 hoy once (11) de junio de dos mil veintiuno
(2021)

(Original firmado por)
CRISTINA GARCIA GARAVITO
Secretaria