

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL

LUZ DARY ORTEGA ORTIZ

Magistrada Ponente

Expediente No. 41001-31-03-001-2022-00221-01

Neiva, quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto de 16 de septiembre de 2022, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva en el proceso verbal de pertenencia de **JORGE ELIECER ANDRADE SANTOS** contra **HEREDEROS determinados e indeterminados de la causante AMELIA SERRANO DE MOLINA (q.e.p.d.); CARLOS ARTURO, RUBY y CLARA INÉS SERRANO MOLINA**, que rechazó la demanda por falta de subsanación.

ANTECEDENTES

El gestor actuando a través de vocero judicial, pretende se declare la pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble Lote No. B denominado “La Manga” ubicado en la vereda Riverita del municipio de Rivera, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-62727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva¹.

Mediante auto de 2 de septiembre de 2022², se inadmitió la demanda por las siguientes razones: **i)** no se aportaron los registros civiles de nacimiento de los herederos determinados de la causante Amelia Serrano de Molina (q.e.p.d.), señores Carlos Arturo, Ruby y Clara Inés Serrano Molina; **ii)** no se contemplaron dentro del escrito inicial y el poder a las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble objeto de pertenencia; **iii)** no se aclara cuál es el área exacta del terreno,

¹ PDF 2 2 DEMANDA Y ANEXOS, Carpeta 01 EXPEDIENTE.

² PDF 02

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



teniendo en cuenta las divergencias que hay en los diferentes documentos que se aportaron como anexos ni se precisa la cédula catastral que corresponde al predio objeto de reclamación; **iv)** se requirió para que clarificara el acápite de pruebas en el sentido de indicar si se solicitaba inspección judicial o dictamen pericial, en todo caso, advirtiéndole que de optar por la segunda opción, debía incorporar la experticia con la demanda; **v)** no se acreditó el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 6 de la Ley 2213 de 2022, es decir, el envío por correo electrónico o físico del *petitum* a los demandados; **vi)** no se especificó en los hechos quién o quiénes han ejercido posesión material sobre el predio y en qué períodos específicos. Y que si no ha sido únicamente el demandante el poseedor y acude a suma de posesiones, debía señalar cuáles han sido los distintos períodos de posesión, en orden cronológico, indicando los actos de señorío que ha ejecutado cada poseedor y cuál o cuáles son los títulos con los que pretende la suma de posesiones; **vii)** no se manifestó bajo juramento si antes ha promovido demanda de pertenencia sobre el mismo predio y qué diferencia hay entre esas y la que ahora promueve. Que si hay hechos nuevos tenía que especificar cuáles son; **viii)** que se confunde el trámite de pertenencia previsto en el artículo 375 del CGP con el especial consagrado en la Ley 1561 de 2012; **ix)** que en la descripción del predio es necesario detallar los linderos con medidas y de ser posible coordenadas georreferenciadas. Lo anterior, sin perjuicio de aportar un plano con esta información; y, **x)** no se mencionaron los colindantes y el nombre con el que se conoce el predio en la región (Inc. 2, Art. 83 CGP).

EL AUTO APELADO

El 16 de septiembre de 2022³, el *a quo* rechazó la demanda por falta de subsanación. En síntesis, señaló no haberse realizado la identificación plena del inmueble objeto de pertenencia, precisando, que antes de acudir a este trámite debía agotarse el procedimiento administrativo de aclaración de área o cabida. Añadió, que el avalúo no puede ser observado como criterio de atribución de competencia, en tanto se cita como área 8 has. 1000 m², cuando lo reclamado por esta senda son 2 has. 7960 m². Por su parte,

³ PDF 06



resaltó que la parte actora no explicitó si optaba entre inspección judicial o dictamen pericial.

EL RECURSO

El promotor presentó recurso de apelación⁴. Básicamente, señaló que se está exigiendo un requisito imposible de subsanar porque el demandante no está legitimado por su condición de poseedor para agotar el procedimiento de corrección de cabida que se exige como presupuesto para admitir la demanda, de ahí que, sea precisamente la pertenencia el escenario idóneo en el que se debe verificar cuál es el área real del bien sobre el que se ejercen los actos posesorios. A su vez, manifestó que no puede rechazarse la demanda por una causal que no está prevista en la ley y que no fue objeto de inadmisión, como lo fue, que el avalúo del inmueble no era el correcto para atribuir competencia. Finalmente, alegó que en el escrito de subsanación que se presentó como memorial integrado, es claro que no se pretende aducir un dictamen pericial.

CONSIDERACIONES

El auto recurrido es apelable en los términos del numeral 1 del artículo 321 del CGP, razón que habilita el conocimiento en segunda instancia.

Problema jurídico

Corresponde establecer si era viable rechazar la demanda bajo el argumento de no haber sido subsanada en debida forma; lo anterior, sin perjuicio del estudio de la justeza al ordenamiento jurídico de las causas que motivaron la inadmisión y consecuente rechazo del escrito inicial.

Solución del problema jurídico

⁴ PDF 08

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



El artículo 90 del CGP autoriza inadmitir la demanda mediante auto contra el que no proceden recursos siempre que concurra uno o varios de los siguientes eventos: *i)* por no reunir los requisitos formales; *ii)* por no acompañarse los anexos ordenados por la ley; *iii)* porque las pretensiones acumuladas no reúnen los requisitos legales, *iv)* el demandante es incapaz y no actúa por conducto de su representante; *v)* quien formula carece de derecho de postulación para adelantar el proceso, *vi)* por ausencia del juramento estimatorio, y, *vii)* por no acreditarse el agotamiento de la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Procesalmente, el juez debe indicar en detalle cuáles son los defectos que presenta la demanda para que el extremo activo los subsane dentro de los cinco (5) días siguientes, so pena que se rechace el libelo genitor.

Para dar solución a los reparos efectuados por el recurrente, de entrada, importa precisar que no es dable predicar falta de subsanación de un defecto que no fue uno de los argumentos que motivaron la inadmisión. Al respecto, nótese que en el auto de 2 de septiembre de 2022, nada se mencionó acerca de la improcedencia de tener o no en cuenta el avalúo presentado con la demanda para los fines del numeral 3 del artículo 26 del CGP, luego, la parte actora no puede ser sorprendida de la manera como aparece, en tanto no se le otorgó la posibilidad de sanear el presunto yerro.

Ahora, si la razón de ser de esta determinación obedece a la divergencia entre el área o cabida del predio que aparece en los diferentes documentos o títulos acompañados con la demanda que fue otro de los motivos de inadmisión; conviene anotar que este es un argumento que tampoco podía ser empleado con miras a impedir la tramitación de la demanda de pertenencia, en tanto se circunscribe a un aspecto que debe abordarse al decidir el fondo del proceso.

En efecto, en asuntos de esta estirpe la demanda además de reunir las exigencias del artículo 82 del CGP, tiene que contener una especificación por ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que permitan su identificación; lo anterior, sin perjuicio que, cuando los

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



bienes reclamados en usucapión sean rurales, también debe precisarse la localización, colindantes actuales y el nombre con el que se conoce al predio en la región (Art. 83 *ib.*).

Es decir, que cumplido por la parte actora los presupuestos de los cánones 82 y 83 del estatuto procesal civil, no hay manera que se establezcan requisitos adicionales para dar paso a una demanda de pertenencia; menos, sostener que las diferencias de cabida o área que presenta el inmueble en los títulos y demás documentos adjuntos sea constitutivo de rechazo por falta de identificación concreta del predio a usucapir.

Así lo enseñó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3271-2020, cuando sobre el particular ha dicho:

*“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 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.

(...) en lo tocante con los elementos axiológicos de la acción, en el proceso de pertenencia con relación a la identidad de la cosa, el propósito es probar y determinar qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión, área y bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente en su corporeidad mediante actos de señorío y con relación al cual se pretende la declaración de dominio; si está

⁵ CSJ SC3811-2015.

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

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



individualizado o si forma parte de un todo; naturalmente, que por los efectos jurídicos para registro, catastro, comparación con títulos, etc.

(...)

*Recuérdese, además, que la posesión sobre una cosa es ante todo un hecho material **que puede o no coincidir con los títulos registrados demostrativos del dominio**, por cuanto un acto material sobre un bien o varios, puede ejercerse sobre el todo o una parte de los mismos, respecto a un predio que tenga un único o diferentes títulos. En adición, los sistemas georeferenciales no están actualizados, las alinderaciones fijadas en los instrumentos aportados, muchas veces son oscuras e incompletas; frecuentemente, lo puntualizado en un título ayer, hoy no existe por desaparición de mojones o hitos, por alteraciones de la naturaleza o del suelo, por actos del propio hombre, por desenglobes, englobes, o transformaciones geofísicas, y ante todo, por el evidente retraso en los sistemas catastrales y registrales. **De ahí la importancia de la inspección judicial en la pertenencia para obtener percepción judicial directa del hecho positivo que engendra posesión**⁷.*

Obsérvese, que aquello que es motivo de inadmisión y consecuente rechazo, es un tema que no impide al juzgador dar trámite a la usucapión ni es constitutivo *per se* de falta de identificación (*elemento axiológico de la pertenencia*), pero sí impone un laborío riguroso por parte del demandante y del fallador, en punto a probar y confirmar *-a través de la percepción judicial directa-* que aquello que es pretendido en la demanda corresponda al hecho positivo que engendra la posesión alegada.

Por tanto, exigir al presunto poseedor que agote un trámite administrativo de aclaración de áreas o cabida como prerequisite para emprender un juicio de pertenencia, es ir en contravía del ordenamiento jurídico y del precedente jurisprudencial que sobre el particular tiene trazado la máxima autoridad de la especialidad civil.

Ahora, el despacho de primer grado sostiene que el gestor no cumplió la carga de precisar si optaba por la prueba de inspección judicial o dictamen pericial, y en todo caso, si lo pretendido era lo segundo, debía acompañar la experticia con el escrito inicial. Al respecto, revisados los escritos de demanda y subsanación, se estima que el demandante, contrario

⁷ Destacado fuera del texto original.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



a lo expuesto por el *a quo*, sí clarificó cuál era el medio de convicción que aspiraba fuera decretado a instancia suya.

Para ello, basta con hacer un miramiento a la redacción de la solicitud probatoria titulada “*INSPECCIÓN JUDICIAL*”, para constatar que originalmente se requería su práctica “*acompañada de perito*” para verificar aspectos puntuales de identificación del bien objeto de usucapión, mientras tanto, en el escrito de subsanación se eliminó dicha expresión lo que denota la voluntad irrestricta y diáfana del demandante de que se practique la prueba definida en el artículo 236 del CGP en concordancia con el canon 375 *ibídem*. Además, no sobra precisar que la inspección judicial es una prueba obligatoria en el proceso de pertenencia, de ahí que, así no medie solicitud de parte, su práctica es perentoria para esclarecer los hechos objeto de pretensión (Num. 9, Art. 375 CGP).

Por su parte, precítese que no necesariamente el dictamen debe ser aportado con la demanda, pues al tenor del artículo 227 del CGP, la parte que pretende valerse de este medio de prueba puede **anunciarlo** y el juez concederle un término para que lo presente, que en ningún caso puede ser inferior a diez (10) días. Por ende, la falta de incorporación de la experticia que se pretende aducir como prueba junto al escrito inicial, no es motivo para que se inadmita y posteriormente rechace un asunto, en la medida que esta labor puede agotarse con posterioridad, tal como lo admite la norma precitada.

En consecuencia, se revocará el auto impugnado; en consecuencia, se ordenará al juzgado de primer grado calificar la demanda atendiendo los parámetros trazados en la presente decisión.

COSTAS

Sin lugar a costas ante la prosperidad de la alzada.

Por lo expuesto, se,

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



RESUELVE

PRIMERO.- REVOCAR el auto impugnado; en consecuencia, se **ORDENA** al juzgado de primer grado calificar la demanda atendiendo los parámetros trazados en la presente decisión.

SEGUNDO.- SIN COSTAS en esta instancia.

TERCERO.- DEVOLVER las diligencias al juzgado de origen una vez cobre ejecutoria la presente decisión.

NOTIFÍQUESE

LUZ DARY ORTEGA ORTIZ

Magistrada

Firmado Por:

Luz Dary Ortega Ortiz

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Neiva - Huila

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: **723752de4fed1142e2959adbdd3da3776d1d81b3fec6bb5ef4cdfde064569eca**

Documento generado en 15/12/2022 03:49:43 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>