

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES
Manizales, diez (10) de agosto de dos mil veinte (2020)

Sentencia Número. 87

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTES: ERIKA LILIANA GARCÍA HERRERA Y SANTIAGO ROMÁN GARCÍA
DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA
OLGA ESTRADA DE RESTREPO Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS
RADICADO: 2017-00936-00

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia dictada el 16 de enero de 2020 por parte del Juzgado Quinto Civil Municipal.

I. ANTECEDENTES

En proveído del 12 de febrero de 2018, el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL admitió la demanda verbal de pertenencia promovida por la señora ERIKA LILIANA GARCÍA HERRERA Y SANTIAGO ROMÁN GARCÍA contra los HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA OLGA ESTRADA DE RESTREPO Y TERCEROS INDETERMINADOS y realizó otros ordenamientos de ley atendiendo lo dispuesto en el artículo 375 del CGP (fls.64 y 65, C.1)

Luego de remitidos los oficios correspondientes al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS, INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC, CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL DE CALDAS – CORPOCALDAS, UNIDAD DE RENTAS MUNICIPALES y dispuesto el emplazamiento de que trata el numeral 7 del artículo 375 del CGP, las entidades mencionadas atendieron el requerimiento hecho por el Juzgado, así:

- La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos remitió copia del certificado de tradición del inmueble No.100-36297, donde se vislumbra la correspondiente Inscripción de demanda (fls.85 a 91, C.1)

- El IGAC advirtió que el de matrícula inmobiliaria 100-36297 corresponde a un lote de mayor extensión que por actos jurídicos ha sido fraccionado; así que en el citado predio quedó un remanente con tres predios que por estar separados, debieron asignarles cédulas catastrales independientes, pero con el mismo folio de matrícula.

Los predios son:

- 17-001-01-08-00-00-0015-0011-0-00-00-0000 ubicado en la carrera 26 114-41, inscrito a nombre de OLGA ESTRADA RESTREPO, con un área total de terreno 2746 M2, área total de construcción 87 M2.
- 17-001-01-08-00-00-0016-0010-0-00-00-0000 ubicado en la carrera 26ª La Enea, inscrito a nombre de OLGA ESTRADA RESTREPO, con un área total de terreno 5251 M2, área total de construcción 312 M2.
- 17-001-01-08-00-00-0015-0032-0-00-00-0000 ubicado en la carrera 26ª La Enea, inscrito a nombre de OLGA ESTRADA RESTREPO, con un área total de terreno 1051.99 M2, área total de construcción 0 M2.

- CORPOCALDAS solicitó fuese remitido oficio donde se informe: Municipio, vereda, ficha o código catastral anterior o nuevo, matrícula inmobiliaria, propietario e identificación del propietario, para hacer más efectiva la ubicación del bien a nivel cartográfico.

- La Secretaría de Hacienda del Municipio, indicó que el predio identificado con folio de matrícula No.100-36297, no es de propiedad del Municipio de Manizales. Es de propiedad de la señora OLGA ESTRADA RESTREPO.

- La AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS dio respuesta al oficio remitido por el Juzgado de instancia indicando que el predio "...objeto de estudio, presenta naturaleza jurídica de bien inmueble de propiedad privada RURAL con antecedentes registral...". Además, dicho inmueble no se encontraba registrado en las Bases de Datos de la Agencia.

- La UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VICTIMAS en respuesta al oficio remitido por el Juzgado expresó que "...una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV a la fecha, no se encontró inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.100-36297 (fl.131)

En proveído del 16 de marzo de 2018, el Despacho requirió a los demandantes para que allegasen los linderos actuales, colindantes actuales y nombre con el que se conoce el predio a usucapir, debido a que los inscritos en la demanda no se acompañan con los anotados en el certificado de tradición aportado (fls.94 y 95, C.1)

Atendiendo el requerimiento hecho por el Juzgado los demandantes allegaron el alinderado del predio a usucapir y aportaron el correspondiente certificado de tradición

Posteriormente, la parte demandada allegó escrito de reforma de la demanda, con la que pretendió demandar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA OLGA ESTRADA DE RESTREPO Y LAS PERSONAS INDETERMINADAS; además, resolvió incluir un hecho para acreditar el animus domini efectuado de manera ininterrumpida sobre el predio a usucapir, donde además, se aporta contrato de arrendamiento por los demandantes a un tercero. Escrito que fue admitido por parte del Juzgado en auto del 22 de mayo de 2018 (fls.118 a 127, C.1).

Delanteramente, la parte demandante allegó otra reforma de la demanda, esta vez dirigió su acción contra el señor JOSÉ FERNANDO GARCÍA CEBALLOS y los herederos determinados e indeterminados de la señora OLGA ESTRADA DE RESTREPO Y LAS PERSONAS INDETERMINADAS. Acto seguido el Juzgado resolvió dejar sin efectos el

proveído del 22 de mayo de 2018 y admitió la reforma de la demanda por medio del auto del 24 de agosto de 2018 y dispuso la notificación de la existencia del proceso a todas las entidades como lo establece el artículo 375 del CGP (fls.134 a 156, C.1).

Posteriormente, la parte demandante pidió al Juzgado de instancia oficiar al IGAC para que aclarasen el hecho que el lote de terreno prescrito a favor del señor JOSÉ FERNANDO GARCÍA CEBALLOS por parte del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO corresponde a la dirección Carrera 26 No.114-41, siendo la ficha catastral de dicho bien la No.01-08-0015-0011-002 y el pretendido en este proceso tiene una ficha catastral No.10800000015001250000000001 (fls.167 y 168, C.1).

Ante la lectura de lo deprecado por la parte demandante y analizado el expediente contentivo del proceso de pertenencia promovido por el señor JOSÉ FERNANDO GARCÍA CEBALLOS ante el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO, el a-quo encontró que el predio objeto de la Litis hace parte de uno de mayor extensión, circunstancia que en ninguno de los escritos aportados por la demandante fue puesta en conocimiento contrariando la carga procesal que traen los artículos 83 y 375 numeral 5 del CGP, concerniente a la identificación plena del predio a usucapir. Con base en lo expuesto, el Juzgado dejó sin efectos el proveído interlocutorio del 15 de junio de 2018, en el que se indicó que debía dirigirse la demanda frente al señor JOSÉ FERNANDO GARCÍA y ordenó la integración del litisconsorcio necesario de la parte pasiva con los señores LAUREANO, SAULO, SONIA, CRISTIAN, BORIS, DIEGO IVÁN Y BYRON RESTREPO ESTRADA en calidad de herederos determinados de la señora OLGA ESTRADA DE RESTREPO (fls.169 a 171, C.1).

Por su parte el IGAC en oficio remitido el 22 de noviembre de 2018 al Juzgado de primer nivel explicó que el predio 17-001-01-08-00-00-0015-0012-5-00-00-0001 aparecía inscrito a nombre de YONI LEÓN ROMÁN PANESO, ubicado en la carrera 26 No.115-41, sin número de matrícula inmobiliaria, es una mejora, área de terreno 0 M2, área construida 10 M2 (fl.187, C.1).

Allegadas las fotos que permiten constatar la fijación de la valla como lo dispone el artículo 375 del CGP y la aseveración de los demandantes del desconocimiento de la dirección de notificación de los señores LAUREANO, SAULO, SONIA, CHRISTIAN BORIS, DIEGO IVÁN Y BYRON RESTREPO ESTRADA, el Juzgado de instancia en proveído del 28 de febrero de 2019, agregó al dossier el material fotográfico y ordenó el emplazamiento de los citados señores (fls.2 a 6, C.2)

Agotado el emplazamiento de LAUREANO, SAULO, SONIA, CHRISTIAN BORIS, DIEGO IVÁN Y BYRON RESTREPO ESTRADA y las personas indeterminadas, se designó curador ad litem, mediante auto del 14 de junio de 2019. Delanteramente la apoderada de la parte demandante presentó sustitución de poder conferido (fls.32 a 35, C.2).

Contestada la demanda por parte del Curador ad-litem, se fijó fecha para la celebración de la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP. Luego de realizada esta audiencia el Juzgado de instancia posesionó al perito designado, recibió su experticia y llevo a cabo la diligencia de que trata el art 373 del CGP el 16 de enero de 2020, realizando la inspección judicial al lugar (fls. 47 a 71, C.2).

2. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Clausuradas las etapas pertinentes el Juzgado en fallo dictado dentro de la citada diligencia procedió a declarar no prosperas las pretensiones incoadas por los demandantes en el presente asunto, ordenó levantar la medida de inscripción de demanda decretada y los condenó en costas; por lo que haciendo uso del derecho a la doble instancia, la parte demandante apeló la decisión proferida en estrados judiciales (fls.72 a 75, C.2).

3. LA APELACIÓN

Conferido el lapso indicado por el decreto 806 de 2020 para que la parte apelante sustentase su recurso, esta alegó que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi fue la entidad encargada de desenglobar, rectificar y emitir el certificado especial de catastro incorporado dentro del expediente y con el cual se identificó el lote que hoy es objeto de litigio; sin embargo, se negó el derecho que les asiste, con base en la presunta existencia de una serie de inconsistencias e incongruencias frente al terreno objeto en litigio, esto es, sobre el predio identificado con ficha catastral 17-001-01-08-00-00-0015-0012-0-00-00-0000, además obviando el Juzgado de primera instancia que siempre se ha solicitado la declaratoria de pertenencia de dicho terreno, el cual se encuentra además ubicado en la carrera 26 número 115 – 41 en la vía que de Manizales conduce al Magdalena Kilómetro 11, tal y como entrevé en la Resolución Nro. 17-001-006988-2017 de fecha 29 de septiembre de 2017 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Aunado a lo anterior, en la demanda siempre se dejó claro que las pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio siempre las solicitudes siempre han sido encaminadas al predio No. 12.

Además, expresó que en consideración al dictamen pericial y las conclusiones aportadas por el perito designado por el Juzgado, se ha distorsionado la realidad, pues refiere que el predio que tiene por objeto este proceso y que es el relacionado al predio # 12 corresponde al folio de matrícula inmobiliaria No.100 – 104069, aun cuando no es cierto, pues el terreno identificado con dicho folio de matrícula corresponde a un lavadero que de igual forma es propiedad de los demandantes, como se visualiza en el certificado de tradición de dicho predio.

Enfatizó que en la interposición del recurso de apelación se le solicitó como prueba que se oficie al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que de claridad a la respuesta inscrita en la resolución del 29 de septiembre de 2017, prueba que no fue practicada y que se consideraba indispensable para aclarar lo indicado por el perito.

Con todo se deprecó la revocatoria de la providencia de primer nivel.

II. CONSIDERACIONES

1. COMPETENCIA

Este Despacho tiene la competencia para tramitar y fallar el recurso de apelación incoado. Efectuado el examen preliminar que indica el artículo 325 del CGP, se encontró que no existe ninguna causa que impida al Despacho resolver el recurso incoado.

2. PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde a este Juzgado determinar si hay lugar a declarar la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble pretendido por la parte demandante o si por el contrario hay lugar a convalidar la decisión de primer nivel que no resolvió de forma favorable lo solicitado por los demandantes.

3. DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

“...En el sistema jurídico colombiano, la prescripción es una institución jurídica que corresponde a dos figuras diferentes: por una parte, la adquisitiva, también conocida como usucapión (adquisición o apropiación por el uso, por su etimología latina usucapionem, de usus-uso- y capere –tomar-), que es un título originario de adquisición de derechos reales, por la posesión ejercida durante el tiempo y bajo las condiciones exigidas por la ley y la prescripción extintiva o liberatoria, que es un modo de extinguir derechos u obligaciones, como resultado de su no reclamación, alegación o defensa durante el tiempo determinado por la ley, por cualquier razón subjetiva que motive la inacción de su titular, dejando salvas las suspensiones determinadas por la ley en favor de ciertas personas...”¹

La institución de la usucapión lleva en si misma esa atribución de conceder el derecho de propiedad a quien ha detentado la posesión de un predio determinado con animus de señor y dueño durante el lapso que dispone la ley; no obstante, la norma no excluye que el lapso de posesión de un individuo o grupo familiar pueda ser corto; así que permite que se efectúe una agregación de posesiones, las cuales pueden provenir de poseedores anteriores, para que de esta forma pueda completarse el minio de tiempo requerido en la norma para adquirir por usucapión el bien.

Para explicar esta situación la Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla en su libro Derecho de Pertenencia, ha explicado la figura de la agregación de posesiones con base en providencia de la H. Corte Suprema de Justicia datada del año 1987 como a continuación se lee:

“En providencia de 20 de mayo de 1987, respecto a la institución de la agregación de posesiones, expuso la Corte Suprema de Justicia que:

Ha dicho la Corte, desarrollando el contenido de los artículos 778 y 2521 del Código Civil, que tales preceptos consagran dos reglas legales...”es la primera la de que la posesión de una cosa principia para toda persona desde el instante en que ésta comienza a ejecutar o cumplir los hechos que la constituyen, y la otra consagra la facultad que a tal persona se otorga para poder agregar al tiempo de posesión el de su antecesor cuando la cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas; pero para usar de esta facultad es de rigor que quien la ejercita suceda a su antecesor en esa posesión a título universal o singular, es decir por herencia, venta, permuta, etc., y que además justifique la existencia de un título de las ya expresadas cualidades, pues de lo contrario los períodos de tiempo del sucesor y del antecesor quedarían desvinculados entre sí, por carecer de razón o causa determinantes del derecho de añadirlos o sumarlos entre sí.” (G.J.CL.XXXVIII,242).

Para que la agregación de posesiones tenga lugar, es necesario que se cumplan ciertos requisitos de carácter sustantivo, analizado tanto por la jurisprudencia como por la doctrina, los cuales pueden compendiarse de la siguiente manera:

¹ CORTE CONSTITUCIONAL. SENTENCIA C-091 DE 2018. M. P. ALEJANDRO LINARES CANTILLO.

1. Situaciones sucesivas e ininterrumpidas.
2. Identidad posesoria
3. Presencia de título justificativo de la adquisición de las sucesivas posesiones”²

Resaltando de la cita efectuada que la identidad posesoria entre el predio sobre el que se pretende efectuar la agregación de posesiones y el predio a usucapir, no debe ser objeto de hesitación, de lo contrario no habría lugar a tener certeza en la calidad de poseedor en el bien a a adquirir por prescripción.

3. HECHOS PROBADOS

Del estudio completo del dossier de primera instancia y de las pruebas practicadas en las diligencias de los artículos 372 y 373 del CGP, incluyendo la inspección judicial, se extrajeron los siguientes hechos probados que tienen incidencia en el asunto bajo estudio:

- Que la parte demandante adquirió la posesión sobre un predio con ficha catastral No.01-08-0015-0012-001-001 descrito como un “...*LOTE DE TERRENO RURAL SIN NINGUNA CONSTRUCCIÓN UBICADO SOBRE LA VIA QUE DE MANIZALES CONDUCE AL MAGDALENA EN EL KILÓMETRO 11 DEL MUNICIPIO DE MANIZALES- CALDAS, CONSTANTE DE 105 M2. APROXIMADAMENTE, Y CUYOS LINDEROS SON:/// POR EL OCCIDENTE, EN 35 METRO CON LA CARRETERA QUE DE MANIZALES CONDUCE AL MAGDALENA; POR EL ORIENTE, EN 35 METROS CON LA COLONIA ESCOLAR, POR EL NORTE, EN 30 METROS CON PROPIEDAD DE NELSON CHAPARRO Y POR EL SUR EN 30 METROS CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR GUSTAVO GONZALEZ G... no tiene folio de matrícula inmobiliaria...*”, tras haber recibido de la sucesión del señor YONY LEÓN ROMÁN PANESO la posesión adquirida mediante escritura pública No.984 del 23 de abril de 2015 de manos de la señora OFELIA ORJUELA ROJO (fls.10 a 21, C.1).

- Que en aras de rectificar el área del predio con ficha catastral No.01-08-00-00-0015-0012-0-00-000 ubicado en la carrera 26 No. 115 -41, la cual estaba de 2196 M2, se adelantó por los demandantes un trámite administrativo ante el INSTITUTO AGUSTÍN CODAZZI en la ciudad de Manizales, trámite administrativo que concluyó con la expedición de la Resolución No.17-001-006988-2017 del 29 de septiembre de 2017, en la que se estableció para el citado predio como área constitutiva de 1140 M2, área que correspondería al predio con folio de matrícula No 100-104069 (fls. 26 y 27, C.1).

- Que desde la demanda inicialmente interpuesta, se había indicado que el predio a usucapir se hallaba descrito en el folio de matrícula No.100-36297, obviando indicar que el mismo hacía parte de un lote de mayor extensión en el libelo; sin embargo, los linderos del mismo, fueron modificados en la demanda que posteriormente se reformó y se indicaron como tales en el numeral tercero: “...*EL LOTE DE TERRENO RURAL EN REFERENCIA CON NRO. DE MATRÍCULA 100-36297 ESTÁ COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL OCCIDENTE, EN 35 METROS CON LA CARRERA QUE DE MANIZALES CONDUCE AL MAGDALENA; POR EL ORIENTE, EN 35 METROS CON LA COLONIA ESCOLAR; POR EL NORTE, EN 30 METROS CON PROPIEDAD DE NELSON*

² MOJICA RODRÍGUEZ, LUZ MAGDALENA. PLAN DE FORMACIÓN DE LA RAMA JUDICIAL PROGRAMA DE FORMACIÓN JUDICIAL ESPECIALIZADA EN EL ÁREA CIVIL, AGRARIO Y COMERCIAL. DERECHO DE PERTENENCIA. CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA. SALA ADMINISTRATIVA. ESCUELA JUDICIAL “RODRIGO LARA BONILLA”. 2011 Págs 36 y 37. Edición Virtual. Encontrada en <https://escuelajudicial.ramajudicial.gov.co/tree/content/pdf/a1/3.pdf>.

CHAPARRO Y POR EL SUR EN 30 METROS CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR GUSTAVO GONZÁLEZ..." (fls.144 a 151, C.1).

- Que efectuada la inspección judicial al predio objeto de usucapión, se logró constatar que de acuerdo a la ubicación referida en la demanda se trataba de un predio urbano, cuyo código catastral 17001-01-08-0015-0012-0000 correspondía a la matrícula inmobiliaria No.100-104069, con un área de 1140 m² y con los siguientes linderos: por el norte el predio es colindante con la quebrada Manizales y tiene 35, 50 metros, por el sur es colindante con la vía al magdalena con 35 mts, por el oriente es colindante en 32, 60 mt con el predio con código catastral No.17001-01-08-0015-0013-000 (lote # 13) y con el predio con código catastral No.17001-01-08-0015-0022-000 (lote # 22), está indicado 32. 60 mts con el predio # 13 y en 4.5 mts con el predio# 22; y por el occidente es colindante con 28.40 metros, con el predio con código catastral No.17001-01-08-0015-0032-000 (lote # 32) (fls.50 a 61, C.2; CD inspección Judicial y minutos 3:26 a 30:00 video 2 CD AUDIENCIA ARTICULO 372)

- Que no existe identidad entre el predio que se pretende usucapir de acuerdo a la descripción e individualización hecha en la demanda, con el predio efectivamente inspeccionado con perito por parte del Juzgado de instancia el 16 de enero de 2020.

4. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.

Descendiendo al caso subjudice, se detalla que el asunto que convoca al Juzgado responde a la refutación hecha frente a la providencia de primer nivel que negó la pretensión adquisitiva incoada por la parte demandante, cuando a su parecer estaba llamada a ser prospera.

Frente a los reparos hechos por la parte recurrente, el Juzgado procede a escudriñar el expediente de primer nivel, destacando tres momentos en su trámite que permiten comprender la decisión emitida por la a-quo.

Un primer momento, salta a la vista al momento de detallar la demanda primigenia con sus anexos, pues en su contenido se hizo referencia a que el predio a adquirir se contemplaba en el folio de matrícula 100-36297, por lo cual se agregó dicho certificado de tradición y libertad; además, se enfatizó que los linderos del lote a usucapir eran "*POR EL OCCIDENTE, EN 35 METROS CON LA CARRERA QUE DE MANIZALES CONDUCE A MAGDALENA, POR EL ORIENTE, EN 35 METROS CON LA COLONIA ESCOLAR; POR EL NORTE, EN 30 METROS CON PROPIEDAD DE NELSON CHAPARRO Y POR EL SUR EN 30 METROS CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR GUSTAVO GONZÁLEZ*", puesto que la posesión que actualmente ejercían la habían adquirido de la sucesión del señor YONY LEÓN ROMÁN PANESO, causante que a su vez recibió la agregación de posesiones del predio de ficha catastral 10800150012001 HOY 108000000150012500000001 de manos de la señora OFELIA ORJUELA ROJO representada por la señora LILIANA MARÍA ORJUELA ROJO, mediante escritura pública de compraventa No.984 del 23 de abril de 2015 (fls.10 a 19, C.1).

Desde ese instante la parte actora había enfocado su pretensión adquisitiva frente al predio de cuya identidad se desprendía de los documentos que referían que su causante se había hecho de la posesión ininterrumpida de más de 20 años, esto es el predio de ficha catastral 10800150012001 HOY 108000000150012500000001.

Posterior a la admisión del libelo, pero aun concordante con el primer momento referido por el Juzgado, se halla la respuesta emitida por el IGAC el 02 de abril de 2018³, en la que define que el predio con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-36297 responde a un lote de mayor extensión el cual “...por actos jurídicos como son (procesos de pertenencia, ventas parciales y demás...) ha sido fraccionado por lo que indicamos que con el folio de matrícula en mención quedó remanente con tres predios los cuales por no estar contiguos sino separados estamos en la obligación de asignarles cédulas catastrales...” estos predios eran:

- El predio 17-001-01-08-00-00-0015-0011-0-00-00-0000, ubicada en la carrera 26 114- 41, inscrito a nombre de OLGA ESTRADA RESTREPO cc. 720851, folio de matrícula inmobiliaria 100-36297 con área total de terreno 2746.0 m2, área total de construcción 87 m2.
- El predio 17-001-01-08-00-00-0016-0010-0-00-00-0000 ubicado en la carrera 26ª La Enea, aparece inscrito a nombre de OLGA ESTRADA RESTREPO C.C.720851, folio de matrícula inmobiliaria 100-36297, área total de terreno 5251.0 m2, área total de construcción 312 M2.
- El predio 17-001-01-08-00-00-0015-0032-0-00-00-0000, aparece inscrito a nombre de OLGA ESTRADA RESTREPO C.C 720851, folio de matrícula inmobiliaria 100-36297, área total de terreno 1051.99 m2, área total de construcción 0 M2.

Donde se podía observar que ninguno de estos correspondía a la ficha catastral 10800150012001 HOY 108000000150012500000001, referida en la demanda como la indicativa del lote al cual se le efectuó la agregación de posesiones y que correspondía al folio de matrícula número 100-36297.

La importancia de este primer momento procesal que extrae el Juzgado, es que se empieza a observar que el predio a usucapir en realidad se desprende de un lote de mayor extensión, circunstancia omitida por la parte accionante y que además la ficha catastral con la que se identifica el lote objeto de la acumulación de posesiones 10800150012001 HOY 108000000150012500000001, según la escritura pública de compraventa de posesiones, no obra como predio remanente del cual no tenga un certificado de tradición independiente; circunstancias que dejan en entredicha la debida individualización del inmueble a usucapir por parte de los demandantes.

Un segundo momento, que se debe destacar dentro del trámite de marras, es el que se desprende luego de advertir el Juzgado que el lote a usucapir al pertenecer a uno de mayor extensión ameritaba un estudio de títulos previo, con el fin de identificar si existían terceros que debían ser vinculados al proceso.

A pesar de que la parte demandante de manera reiterada pretende incoar reformas a su demanda, tratando de subsanar los vacíos en un estudio de títulos previo, debió el Despacho a-quo tras un estudio de un proceso remitido por parte del Juzgado Primero Civil del Circuito, disponer la integración del litisconsorcio necesario en la parte pasiva, al constatar terceros que podían resultar afectados con el trámite de prescripción adquisitiva del inmueble localizado en el lote con folio de matrícula No.100-36297, los señores LAUREANO, SAULO, SONIA, CHRISTIAN BORIS, DIEGO IVÁN Y BYRON RESTREPO

³ Fls. 96 y 97, C.1.

ESTRADA como herederos determinados de la señora OLGA ESTRADA DE RESTREPO.

En este segundo momento se destaca el desconocimiento de los demandantes del predio o porción del predio sujeto del trámite de pertenencia, debiendo el Juzgado en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 90 del CGP, adecuar la demanda presentada ordenando la integración del Litis consorcio necesario de la parte pasiva, hecho que debía haber prevenido la parte actora quien ha asegurado tener un conocimiento cierto del predio a usucapir, pero que no fue así.

Finalmente, el tercer momento dentro del proceso se evidencia con la puesta en conocimiento del dictamen pericial por el perito que acompañaría el Juzgado a la Inspección judicial y la inspección misma, pues allí se constataría que con la prueba documental presentada por la parte demandante (promesa de compraventa y contrato de compraventa de posesiones), así como la resolución No.17001006988-2017 del 29 de septiembre de 2019 emitida por el IGAC, que el predio que se pretendía usucapir realmente se desprendía del folio de matrícula No.100-104069, el cual concordaba con la dirección suministrada por los demandantes, carrera 26 No. 115-41 y no con el predio con folio de matrícula No.100-36297.

Es así como salta a la vista que el trámite de rectificación en el área adquirida que promovieron los demandantes ante el IGAC y del cual se obtuvo la Resolución No.17001006988-2017 del 29 de septiembre de 2019 (de la cual no se evidencio que hubiesen ejercido los recursos de ley) mediante la cual se dispuso una reducción en el área del predio con ficha catastral 01-08-00-00-0015-0012-0-00-000, de 2196 M2 a 11240 M2, se vislumbraba que quien fungía como propietario era el señor HAROL BONILLA BAGUI y que este se hallaba ubicado en la Carrera 26 No. 115-41, como también el hecho de que dicha modificación debía ser inscrita en el folio de matrícula No.100-104069.

La importancia en destacar estos tres momentos en el trámite de marras radica en poner de presente la falta de certeza en la individualización del bien a usucapir, como en la identidad con el predio a efectuarse la agregación de posesiones.

Desconocimiento que iniciado el proceso de pertenencia, había comenzado a presumirse dado el silencio en la ubicación del predio a usucapir, frente a un lote de mayor extensión, situación que complicó el conocimiento cierto del predio a usucapir por parte del Juzgado; así como, al contrastar la promesa de compraventa, la escritura pública de compraventa de los derechos de posesión – que dan cuenta de un predio rural con 105 m2- y la resolución del 26 de septiembre de 2017 del IGAC (la cual da cuenta de un trámite administrativo promovido por los demandantes frente a un predio urbano con 1140 m2 y que a la fecha debe contar con un acto administrativo ya ejecutoriado) se podía percibir que el lote con ficha catastral 01-08-00-00-0015-0012-0-00-000 era el realmente poseído por los demandantes, pero que a diferencia de lo indicado en las demandas sobre su calidad, ubicación, área y folio de matrícula No.100-36297, realmente con la ficha catastral dada debió individualizarse una mejora con 1140 M2, urbana con al folio de matrícula No.100-104069.

Es así como ante la ambigüedad en la posesión de un predio, ante la falta de individualización reflejada en el desconocimiento de la porción de tierra que se pretende

usucapir y su ubicación dentro del lote de mayor extensión, enmarcan una circunstancia que restringe a que el Juzgado pueda impartir una declaratoria de derecho de pertenencia, pues se desconoce si el predio a usucapir guarda identidad con el predio sobre el cual se pretende demostrar haber ejercido una posesión ininterrumpida gracias a la acumulación de posesiones adquiridas mediante un proceso de sucesión.

Al respecto de la identidad en el predio a poseer como requisito indispensable para una sentencia favorable en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio la H. Corte Suprema de Justicia ha enseñado:

“Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, considerado éste, según las diversas categorías históricas, ora sagrado⁴ o ya inviolable⁵ en épocas antiguas; natural en tiempos modernos⁶; y hoy, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones⁷, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el prescribiente⁸; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida⁹; (iii) identidad de la cosa a usucapir¹⁰; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia¹¹.

De ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corporación ha postulado que

“(...) para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello ‘desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad’ (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)”¹².¹³

En ese orden de ideas, ante la inexistente identidad posesoria entre el bien descrito en los contratos de promesa de compraventa y compraventa de derechos de posesión

⁴ FUSTEL de Coulanges. *La Cité Antique*. Étude sur le Culte, le Droit, les Institutions de la Grèce et de Rome. Editorial Cambridge Library Collection. New York. 2009.

⁵ PETIT. Eugéne. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. 9º Edición. Ediciones Jurídicas. Buenos Aires. Pág. 229.

⁶ GALGANO. Francesco. *Historia del Derecho Mercantil*. Editorial Marcial Pons. Madrid. 2016.

⁷ El artículo 58 de la Constitución Política garantiza la propiedad privada, no obstante, la misma debe ceder por motivos de utilidad pública, interés social o ecológicos. Dichas restricciones se suman a las limitaciones decimonónicas del artículo 793 del Código Civil: “(...) 1º por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición; 2º por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra; y 3º por las servidumbres (...)”.

⁸ Según el canon 762 del Código Civil es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el ánimos y el corpus. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

⁹ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

¹⁰ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 ejúsdem. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

¹¹ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

¹² CSJ. Civil. Sentencia 273 de 4 de noviembre de 2005, rad. 7665.

¹³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. SC19903-2017. Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01. (Aprobado en Sala de dieciocho de julio de dos mil diecisiete). M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

correspondiente al predio con ficha catastral 01-08-00-00-0015-0012-0-00-000 o 01-08-00-00-0015-00125--00-000, y que tiene un folio de matrícula No.100-104069, al plurimencionado por los demandantes que se halla inmerso dentro del predio con folio de matrícula No.100-36297, el Juzgado no cuenta con más herramientas que lleven a modificar o revocar la sentencia de primer nivel; en consecuencia deberá confirmarla

Por otro lado, salta a la vista que la parte demandante reclamó que en primer nivel y dentro del trámite de la segunda instancia no se ofició al IGAC para que se versara sobre la resolución No.17001006988-2017 del 29 de septiembre de 2017, que según ellos evidencia un error que propició la indebida identidad del predio a usucapir; éste reclamo de la parte actora no ha de contar con atención por parte del Juzgado, pues no se observó que dentro de la reforma de la demanda finalmente admitida se hubiese deprecado que se practique dicha prueba, por ende, no puede concluirse que tal prueba debía practicarse en segunda instancia como lo establece el artículo 327 del CGP; así mismo, este Despacho no encontró necesidad de decretar dicha prueba de manera oficiosa dado que comporta una actuación administrativa que data del 2017 y la cual la parte demandante debió percatarse en su resultado antes de permitir de dicho acto administrativo quedase ejecutoriado.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida en diligencia del 16 de enero de 2020 por el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES en el proceso Verbal de Pertenencia promovido por ERIKA LILIANA GARCÍA HERRERA y SANTIAGO ROMÁN GARCÍA contra los señores LAUREANO, SAULO, SONIA, CHRISTIAN BORIS, DIEGO IVÁN Y BYRON RESTREPO ESTRADA como herederos determinados de la señora OLGA ESTRADA DE RESTREPO y personas indeterminadas, por las razones expuestas.

SEGUNDO: NOTIFICAR a las partes por el medio más expedito.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO
JUEZ

