



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Jordán Sube (S), veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

ACCIÓN: PERTENENCIA
DEMANDANTE: SAMUEL MELO MALDONADO
DEMANDADO: RAMÓN MONSALVE ALFONSO Y OTROS
RADICADO: 68-370-40-89-001-2021-00006-00

Ha sido solicitada aclaración al auto precedente, de fecha trece (13) de septiembre del presente año, la cual es procedente por haberse promovido dentro del término de ejecutoria (art.285 C.G.P.).

Se solicita al respecto del primer punto señalado en su parte motiva, se aclare la razón de implicación frente a la necesidad procesal de evitar nulidades procesales acorde con lo dispuesto en el numeral 8° del art.133 del C.G.P.

En el proceso de pertenencia se tiene el deber de realizar el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, esto es, el bien objeto de las pretensiones de la demanda y no otro bien, pues que la controversia versa sobre el bien pretendido y es frente a dicho bien que deberá convocarse a todos aquellos que tengan interés alguno o que crean tenerlo, porque se trata precisamente de confrontar los términos y exigencias legales de la prescripción adquisitiva de cara a todo tercero con eventual interés en ello así como ante la comunidad, y por la razón misma de ser oponible frente a todo tercero la decisión atinente a la prescripción del derecho.

Así que el proceso de pertenencia debe ser público, y su trámite debe ser conocido por la comunidad y por todo tercero que pudiera tener interés en el mismo.

A tal efecto, el primero de los momentos de la convocatoria de todo tercero que crea tener interés o derecho en el proceso, es el establecido en el numeral 6° del art.375 del C.G.P., esto es:

“(...) 6. En el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda. Igualmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, en la forma establecida en el numeral siguiente. (...)”

Como puede verse de lo dispuesto en el numeral 6° del art.375 en cita, el emplazamiento tiene un sentido concreto, y es que frente al respectivo bien, que no es otro que el pretendido por la parte demandante, se realice la convocatoria de todo tercero, o dicho de otro modo, que todo tercero que crea tener derechos sobre el respectivo bien sea llamado para que concurra en virtud de dicho interés, el cual supone la norma que debe ser expuesto, o, por mejor decir, que todo derecho que pueda confrontarse con el derecho del pretendido prescribiente cuente con la oportunidad de ser opuesto, lo cual solo puede suceder si quien detenta tal interés llega a enterarse, a saber y conocer, acerca de la existencia del proceso, que no será un proceso de pertenencia en general, sino que será en específico un proceso de pertenencia relativo al predio de su eventual, sea que exista o no, interés, y tal interés no es el que pueda predicarse respecto del predio de mayor extensión cuando el predio pretendido en usucapión haga parte fragmentaria del mismo, lo cual ocurre en el presente caso, en que el predio objeto de las pretensiones de la demanda se segrega de un predio de mayor extensión.

En tal sentido es claro que la convocatoria o emplazamiento de **las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, no debe efectuarse sino respecto del bien objeto de las pretensiones de la demanda**, de donde se infiere que de no realizarse el emplazamiento de tales personas indeterminadas frente al predio “Porción de terreno o predio denominado “FINCA BONANZA” que se segrega del predio rural de mayor extensión denominado “EL CARRIZAL” ubicado en el Municipio de Jordán Sube (S.), identificado con matrícula inmobiliaria No. 319 - 15099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

San Gil (S.)”, sino únicamente frente al predio de mayor extensión denominado “EL CARRIZAL” e identificado como se ha reseñado, se estaría incurriendo en un indebido emplazamiento de tales terceros indeterminados, como quiera que no se les estaría informado acerca de un proceso de pertenencia frente al predio denominado “FINCA BONANZA”, que es el pretendido por la parte actora.

Ciertamente que se identifique el predio en la publicación de la valla es una exigencia relativa al emplazamiento que tiene lugar dentro del proceso de pertenencia, ya que así lo dispone el literal g) del numeral 7° del art.375 del C.G.P., y debe considerarse que se trata de una exigencia relativa al emplazamiento, porque configura junto con el emplazamiento que se debe realizar en los términos del art.108 del C.G.P. y que hoy se lleva a cabo con aplicación del art.10 del Decreto 806 de 2020, una actuación de emplazamiento integrada a su vez por varias y sucesivas actuaciones, así:

- Se debe realizar el emplazamiento de las personas indeterminadas en aplicación del artículo 108 del C.G.P., con sujeción actualmente a lo dispuesto por el art.10 del C.G.P., lo cual se ordenó en el ordinal CUARTO del auto admisorio.
- Se debe instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, **en lugar visible del predio objeto del proceso**, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite, y que debe contener la información exigida por los literales a) a g) del numeral 7° del art.375 del C.G.P.
- Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá aportar fotografías del inmueble en las que se observe el contenido de ellos, esto es, debe acreditar que realizó la convocatoria a través de valla, y que dicha valla reúne las exigencias de los literales a) a g) del numeral 7° del art.375 del C.G.P.
- Con posterioridad a la inscripción de la demanda y a la aportación de las fotografías de la valla, se dispone la inclusión del contenido de la valla o del aviso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia, **por el término de un (1) mes, dentro del cual podrán contestar la demanda las personas emplazadas**, precisándose en el inciso final del numeral 7° del art.375 del C.G.P. que quienes concurren después tomarán el proceso en el estado en que se encuentre.

De lo consignado se desprende que la convocatoria de las personas indeterminadas a través de la valla forma parte de la actuación del emplazamiento que a dichas personas indeterminadas se hace al interior del proceso de pertenencia, y dicha convocatoria a través de valla debe dar oportunidad a todos los convocados para dar contestación a la demanda, para lo cual cuentan con el término de un (1) mes, siendo así que tal oportunidad se concibe bajo una relación intrínseca con el derecho fundamental y principio rector del proceso judicial al DEBIDO PROCESO, consagrado en el art.29 de la Constitución Política.

Se pregunta el Despacho, cómo podrían las personas indeterminadas, es decir, todo tercero que crea tener derechos sobre el bien inmueble objeto de las pretensiones, conocer que existe un proceso sobre el predio particular que pretende el accionante, de no ser porque en las publicaciones y emplazamientos que se hacen al interior del mismo se individualiza o identifica en debida forma tal predio? Así es, y la garantía de que son convocados en debida forma solo puede tenerse por observada siempre que se les haya llamado de modo particular y concreto frente al predio objeto de las pretensiones de la demanda, y no frente a un predio como el de mayor extensión del cual se segrega el predio pretendido.

Ahora bien, parece la parte actora asentar su inconformidad en que el predio objeto de las pretensiones de la demanda no goza de matrícula inmobiliaria, refiriendo como sustento de su inquietud en su solicitud de aclaración “... que la porción no se encuentra debidamente registrada e individualizada ante la oficina de registro de instrumentos públicos, y por tanto, es el predio de mayor extensión el que se encuentra en controversia y no únicamente la porción de terreno o cuota parte.”

A este respecto es de precisar a la apoderada de la parte actora, que el predio de mayor extensión no es el que está en controversia, y que el hecho de que el predio objeto de las pretensiones de la demanda carezca de registro y consecuente número de matrícula inmobiliaria no ocasiona que el predio que se pretende por su representado no pueda ser “identificado” para los fines propios de la actuación procesal, ya que tal número de registro no constituye el único modo de identificación de un predio al interior de un proceso de pertenencia, sin que haya disposición normativa que así lo exija, y sin que sea la matrícula inmobiliaria el único modo de identificar un predio que no cuenta con dicho registro, y ello

de cara a la actuación específica de que se trate y en la cual se requiera tal identificación.

A fin de clarificar el anterior aspecto, se retoma de la jurisprudencia emitida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, la subregla de conformidad con la cual frente a un predio cuya identificación no esté basada en la matrícula inmobiliaria, se debe acudir a las formas de identificación esenciales o naturales, correspondiendo las naturales a las circunstancias accidentales propias de un predio y que lo delimitan o circunscriben, **que son su ubicación y alindamientos**, “... *pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento.*”¹

En efecto, en sentencia SC004-2015 de enero 14 de 2015, la Alta Corporación evidenció el riesgo de que se hiciese impracticable la promesa de compraventa en los casos en que la identificación de un predio no se sustenta o no es factible en números de matrícula inmobiliaria o registros catastrales propios, derivando para los fines de lo previsto en el numeral 4° del art.1611 del C.C., la subregla de conformidad con la cual frente a los bienes inmuebles que no gocen de registros, su identificación debe dar lugar a que las partes sepan perfectamente de qué inmueble se trata, y ello de cara a la finalidad misma de la actuación, memorando al propósito de la sentada doctrina a este respecto que “... *Por la naturaleza de las cosas, la identidad de los predios depende de su situación y sus linderos...*”².

Así pues, bajo la claridad del anterior criterio y subregla jurisprudencial, cuya aplicación se extiende al presente asunto *mutatis mutandis*, considerando la finalidad propia de la actuación que se surte, que es el emplazamiento de las personas desconocidas e indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien inmueble objeto de este proceso a fin de que en caso de que lo consideren necesario concurren a la actuación procesal, se estableció la forma de identificación del predio del modo que se consignó en el auto cuya aclaración se solicitó, y en la cual ciertamente no se incluyen los linderos, habida cuenta de la brevedad

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. SC-004 de enero 14 de 2015. M.P. Dr. Jesús Vall de Rutén Ruiz.

² Citada en la sentencia SC-004 de 2015. (CSJ SC 6 nov. 1968, G.J. CXXIV, págs. 359 y 260. Esta providencia se apoya además, en sentencias de la Corte del 10 de mar. de 1896, XI, 259; 2 de abr. de 1897, XII, 315; 12 de ago. de 1925, XXXI, 305; 24 de may. de 1934, XLI, 136).

del espacio con que se cuenta en la valla, pero sí con indicación de la situación del predio, esto es, que corresponde a un predio que se segrega de uno de mayor extensión que sí cuenta con matrícula inmobiliaria, identificándose el predio pretendido por el demandante a través del nombre con que se conoce el predio en la región o que le ha sido dado por quien se pretende su dueño.

Advierte este Despacho, eso sí, que debe aclararse la mentada forma de identificación del predio objeto de las pretensiones de la demanda, con inclusión del lugar de ubicación del mismo, del que habrá de hacerse igualmente mención en la valla, por lo cual al identificarse el predio, en cumplimiento de lo dispuesto en el literal g) del numeral 7° del art.375 del C.G.P., deberá quedar como sigue:

“Porción de terreno o predio denominado **“FINCA BONANZA”** ubicado en la vereda **MORROS y/o CARRIZAL** que se segrega del predio rural de mayor extensión denominado **“EL CARRIZAL”** ubicado en el Municipio de Jordán Sube (S.), identificado con matrícula inmobiliaria No. 319 - 15099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil (S.)”.

Lo anterior por cuanto si bien en las pretensiones de la demanda, así como en el plano topográfico y en el certificado de catastro aportados se consigna como lugar de ubicación vereda MORROS, en el certificado de matrícula inmobiliaria se indica como lugar de ubicación vereda CARRIZAL, existiendo así mismo la posibilidad de que haya una confluencia o intersección entre las veredas referidas en el lugar de ubicación del predio, cuestión que solo se podrá elucidar una vez agotada la etapa probatoria.

Hasta aquí el aspecto central y que constituyó la causa sustancial del auto cuya aclaración se solicitó, siendo de anotar para la tranquilidad de la apoderada de la parte demandante, que las demás observaciones no se hicieron bajo implicación necesaria de una eventual nulidad ni cosa semejante, como tampoco porque exista la exigencia legal de ser de todo punto literal en el contenido de la valla; se trata tan solo de observaciones tendientes a mejorar la información contenida en la valla, dado que por el aspecto central de connotación sustancial expuesto inicialmente, esto es, la identificación del predio, se requiere su reemplazo por una que constituya la observancia real del DEBIDO PROCESO en esta actuación procesal.

En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Jordán Sube - Santander,

R E S U E L V E

PRIMERO: ACLARAR la providencia de trece (13) de septiembre del presente año, acorde con las precisiones efectuadas en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

EDGAR ORLANDO AMAYA ARIAS

JUEZ

Firmado Por:

Edgar Orlando Amaya Arias

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Jordan - Santander

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:

**060b59b7338638608a131da3d3684082dea9952bad835b63a4f94a2ed6a71
227**

Documento generado en 24/09/2021 10:33:19 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**