

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
PULÍ, CUNDINAMARCA

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO No.
255804089001 2022-00038-00.

DEMANDANTE: ORLANDO BERNAL MORENO

DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALBERTO
IZQUIERDO CHAVES (Q.E.P.D.), HEREDEROS
INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALVARO PRIETO
RODRIGUEZ (Q.E.P.D.), JUAN ARISTIDES RODRIGUEZ
HERNANDEZ, EL ACREEDOR HIPOTECARIO JOSE
POSADA TAVERA Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE
SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL RESPECTIVO BIEN

Pulí, Cundinamarca, primero (1º) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO A TRATAR

Procede esta Funcionaria Judicial a pronunciarse como en derecho haya de corresponder respecto de la admisión o no, del proceso de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO No. 255804089001 2022-00038-00, iniciada por el señora ORLANDO BERNAL MORENO en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALBERTO IZQUIERDO CHAVES (Q.E.P.D.), HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALVARO PRIETO RODRIGUEZ (Q.E.P.D.), JUAN ARISTIDES RODRIGUEZ HERNANDEZ, EL ACREEDOR HIPOTECARIO JOSE POSADA TAVERA Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL RESPECTIVO BIEN.

CONSIDERACIONES

El señor ORLANDO BERNAL MORENO, actuando a través de su apoderado judicial

Doctor LUIS JAVIER MARTÍNEZ FERRUCHO, promueve proceso VERBAL DE PERTENENCIA en contra de los HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALBERTO IZQUIERDO CHAVES (Q.E.P.D.), HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALVARO PRIETO RODRIGUEZ (Q.E.P.D.), JUAN ARISTIDES RODRIGUEZ HERNÁNDEZ, EL ACREEDOR HIPOTECARIO JOSÉ POSADA TAVERA Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL RESPECTIVO BIEN, para que se declare que el señor ORLANDO BERNAL MORENO ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria el dominio del inmueble denominado "EL ENCIERRO", ubicado en el área rural del municipio de Pulí, Cundinamarca, vereda El Palmar, que hace parte de uno de mayor extensión denominado "FINCA EL PALMAR" identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-111 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa y con cédula catastral No. 00-01-0002-0003-000.

Visto el informe secretarial que antecede, y una vez revisado el expediente evidencia esta Operadora Judicial, que la demanda presenta algunas falencias, las cuales procedo a relacionar a continuación:

El poder conferido por el señor ORLANDO BERNAL MORENO al doctor LUÍS JAVIER MARTÍNEZ FERRUCHO, respecto del asunto encomendado, lo fue para iniciar un proceso verbal de menor cuantía de declaración de pertenencia, y, a pesar que el encabezamiento de la demanda lo es para un proceso de esa calidad, de la lectura de la introducción del libelo demandatorio se establece que se trata de un proceso verbal sumario de mínima cuantía.

Sumado a lo anterior, igualmente en el hecho décimo de la demanda se indica que se estima la cuantía por un valor de cincuenta y siete millones doscientos treinta y cuatro mil ochenta y siete pesos con veintidós centavos (\$57.234.087,22) y se indica que dicha suma se obtiene de unas operaciones aritméticas, pero revisadas esas operaciones y el valor final que arrojan las mismas, este asciende a la suma de catorce millones trescientos veintidós mil novecientos sesenta pesos con diecinueve centavos (\$14.322.960,19), lo que lleva a una discordancia en el citado hecho.

Ahora bien, llegado al acápite de "proceso, competencia y cuantía", allí se indica que el avalúo del inmueble se estima en un valor de catorce millones trescientos veintidós mil novecientos sesenta pesos con diecinueve centavos (14.322.960,19), suma que no entiende esta Funcionaria Judicial de dónde fue extraída, pues de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 26 del C.G.P., *"en los*

procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de estos. (...)” y, en los anexos entregados con la demanda se aportan recibos de pago predial de los años 2016, 2018, 2019, 2020 y 2021, último bastante ilegible, pero brilla por su ausencia el recibo de pago predial correspondiente al año 2022, mismo que sería el llamado a tener en cuenta para determinar la cuantía, atendiendo que la demanda fue presentada para el día dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022) a la hora de las 3:52 P.M.

De otra parte, no puede pasar por alto el libelista, que la fijación de la cuantía en esta clase de procesos, no solamente determina la el proceso a seguir, sino que igualmente también define la competencia judicial.

Por su lado, el numeral 10 artículo 82 del C.G.P., reza lo siguiente: *“El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.”* Y en la demanda, nada se dice respecto del trámite de notificación del señor JUAN ARISTIDES RODRIGUEZ HERNANDEZ.

En lo relativo al juramento estimatorio, como quiera que dentro de las pretensiones de la demanda no se encuentra el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, no hay lugar al mismo, máxime si se tiene en cuenta que leído el contenido del capítulo bautizado juramento estimatorio, suma alguna no está allí detallada y que el mismo al parecer se prestó para la cuantía del proceso, situación completamente inconducente.

El numeral 5 del artículo 375 del C.G.P. establece:

“(...) 5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario...”

Así las cosas, es del caso indicar que respecto al señor JOSÉ POSADA TAVERA,

no se precisa por qué se dirige la demanda contra éste, y aunque si bien es cierto en la anotación No. 03 se especifica que en favor del citado señor existe un gravamen Hipotecario, pero pasa por alto el apoderado del demandante, que el mismo fue constituido para el año de 1916, es decir, hace 106 años, y, la ley civil y procesal civil colombiana permiten la prescripción extintiva de las obligaciones de mutuo tendientes a la declaratoria de la prescripción de la garantía hipotecaria, razón por la cual, muy probablemente el señor Registrador de instrumentos Públicos al emitir el Certificado Especial para proceso de pertenencia no hizo alusión alguna al derecho real de hipoteca que aparece en la anotación 03 del Certificado de Tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 166-111, por lo que considera esta Jueza, que debe sanearse la situación anteriormente aludida antes de accionar en usucapión.

Sumado a lo anteriormente indicado, no puedo dejar de señalar, que para que una persona ocupe el extremo pasivo de una Litis, debe reunir la calidad aludida en el artículo 53 del C.G.P., es decir, que tenga capacidad para ser parte (persona natural, jurídica, nasciturus, patrimonios autónomos y los demás que determine la Ley), más sin embargo si se observa la Escritura Pública por medio de la cual se constituyó la hipoteca, allí se consigna que el señor JOSE POSADA TAVERA era varón mayor de edad y para el año de 1916, a la mayoría de edad se asumía a los 21 años, lo que deja colegir, que si a esos 21 años le sumamos los 106 años que han transcurrido entre la fecha de la hipoteca y el día de hoy, nos deja concluir que don JOSE POSADA TAVERA tiene una edad de 129 años, más sin embargo el abogado de la parte demandante dirige su demanda en contra de él como persona natural y en su condición de acreedor hipotecario.

Ahora bien, el artículo 72 de la ley 1570 de 2012, indica que:

“(...) los certificados de tradición y libertad sobre la situación jurídica de los inmuebles, se expiden en tiempo real respecto de la fecha y hora de su solicitud, su vigencia se limita a una y otra (...)”

De la norma transcrita se evidencia que la vigencia del certificado de libertad y tradición aportado en la demanda tiene fecha del ocho (08) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) y la presentación de la demanda se dio el dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022), es decir, no cumple con dicha vigencia toda vez que presentan fechas diferentes; así mismo, el Certificado Especial expedido por el señor Registrador para procesos de pertenencia, al cual se le aplica la misma norma, es de fecha veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), vale precisar ocho meses (08) y unos días anteriores a la radicación de la demanda, con lo que se tiene que este requisito tampoco se cumple.

El numeral 6 del artículo 82 del Código General del Proceso, preceptúa que el escrito de la demanda debe comprender *"La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte"*, a pesar de haberse presentado un levantamiento topográfico, evidencia esta Funcionaria Judicial, que los documentos no son legibles, por lo que no puede realizarse el análisis correspondiente para determinar si en efecto corresponde al del predio pretendido en pertenencia.

Ahora bien, respecto a la identificación del área del predio reclamado en pertenencia, es pertinente indicar que no se aporta plano alguno, pues de los planos anexos a la demanda se observan dos (02) planos expedidos por la Agencia Catastral de Cundinamarca, y dos (02) planos con un área similar al diseñado por la Agencia Catastral de Cundinamarca, pero este se encuentra sin identificar, toda vez que no se logra realizar lectura alguna de los datos allí descritos, no cumple con las coordenadas magna sirgas, la información de referencia, las convenciones, puntos líneas, superficies, topografía y puntos de control son ilegibles, además de que no se encuentran firmados por el topógrafo que los elaboró, y no se acredita la idoneidad de este.

Lo anterior, habida consideración que para esta clase de procesos el artículo 83 del C.G.P., en concordancia con el Decreto que rige la función registral, esto es, Decreto 1579 de 2012, parágrafo 1 del artículo 16, señalan lo siguiente:

"(...) Parágrafo 1°. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión, así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro. (...)"

Con fundamento en lo anterior, es que en toda demanda en que se pretenda la pertenencia de la porción de un bien inmueble, debe indicarse el nombre con que se conoce el predio en la región, el plano de la porción a usucapir, y el plano general, anexando los documentos que logren acreditar la calidad e idoneidad de la persona que levantó dichos planos, reiterando, documentos que brillan por su ausencia en

los anexos remitidos con la demanda; lo anterior obedeciendo, así mismo, a los lineamientos enunciados por la doctora RUTH MIREYA NUÑEZ NUVÁN, Procuradora 25 Judicial II Ambiental y Agraria, quien en pronunciamientos anteriores, ante este Despacho en procesos de pertenencia agraria, ha manifestado la importancia de aportar este tipo de documentos como requisitos especiales contemplados en el C.G.P.

En relación con el nombre con que se conoce el predio en la región, también ninguna claridad acompaña a esta Jueza, pues en los recibos de pago de luz aparece el señor ORLANDO BERNAL MORENO “finca Patio Bonito” – Pulí el Palmar y en la demanda, en el capítulo de declaración se le denominó “El Encierro”

Lo mismo ocurre en lo tocante con la Declaración Juramentada No. 315 presentada en los anexos de la demanda, toda vez que, en el líbero de mandatorio nada se dice de referido documento y de su lectura se observa que se declara por los señores JOSE GONZALES y LIGIA RIJAS que conocen al señor JOSÉ BETODIO BERNAL y este tiene posesión desde hace más de treinta y cinco años, respecto de un predio que en la descripción de linderos no corresponden con el predio pretendido en usucapión ni el predio de mayor extensión, y el señor JOSE BETODIO BERNAL nada tiene que ver con este diligenciamiento.

Con base en las anteriores falencias, se procederá a INADMITIR la demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO instaurada por ORLANDO BERNAL MORENO, en contra de los HEREDEROS INDETERMINADOS DE ALBERTO IZQUIERDO CHAVES (q.e.p.d.); HEREDEROS INDETERMINADOS DE ALVARO PRIETO RODRIGUEZ (q.e.p.d.) JUAN ARISTIDES RODRIGUEZ HERNANDEZ y como Acreedor Hipotecaria JOSE POSADA TAVERA,y, DEMAS PERSONA INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN A USUCAPIR, por tanto se concederá a dicha parte un término de cinco (5) días para que subsane los yerros, so pena del rechazo de la demanda y a ello se estará al momento de resolver.

En razón y mérito de lo expuesto, la suscrita JUEZA PROMISCOU MUNICIPAL DE PULÍ, CUNDINAMARCA,

RESUELVE

PRIMERO. - RECONOCER personería al doctor LUÍS JAVIER MARTÍNEZ

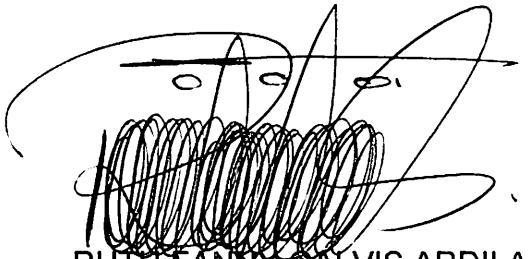
FERRUCHO identificado con cédula de ciudadanía No. 9.635.897 de Pesca (Boyacá) y con Tarjeta Profesional No. 176.926 del C.S de la J., como apoderado de la parte demandante en los términos y para los efectos del poder conferido.

SEGUNDO.- INADMITIR la demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO No. 255804089001 2022-00038-00, instaurada por el señor ORLANDO BERNAL MORENO, en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALBERTO IZQUIERDO CHAVES (Q.E.P.D.), HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALVARO PRIETO RODRIGUEZ (Q.E.P.D.), JUAN ARISTIDES RODRIGUEZ HERNANDEZ, EL ACREEDOR HIPOTECARIO JOSE POSADA TAVERA Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL RESPECTIVO BIEN, atendiendo para ello las consideraciones esgrimidas en la parte motiva de esta decisión.

TERCERO. - CONCÉDASE a la parte demandante el término de cinco (05) días para que subsane los yerros presentados, so pena de rechazo de la demanda.

CUARTO. - Una vez vencido el término conferido INGRESEN nuevamente las diligencias al Despacho para adoptar la decisión que en derecho haya de corresponder.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

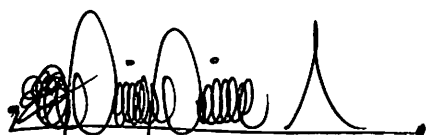


RUTH FANNY GALVIS ARDILA
JUEZA
/ /

JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL
PULI – CUNDINAMARCA

PULI, 02 SEP 2022
CUNDINAMARCA _____

Por anotación en el estado No. 067
de esta fecha fue notificado el presente
auto.


DERLY LILIANA ARIAS PEREZ
Secretaria