

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 2022-00039-00.

DEMANDANTE: DANIEL MORENO REYES

DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR JUAN
CASALLAS Y CONTRA LAS DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON IGUAL O MEJOR
DERECHO SOBRE EL PREDIO OBJETO DE USUCAPIÓN

Pulí, Cundinamarca, dos (02) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO A TRATAR

Se resolverá como en derecho haya de corresponder por parte de esta Jueza de la República respecto de la admisión o no, del proceso de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO No. 255804089001 2022-00039-00, iniciada por DANIEL MORENO REYES, en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS JUAN CASALLAS en su condición de titular de derechos reales y contra LAS DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON IGUAL O MEJOR DERECHO SOBRE EL PREDIO OBJETO DE USUCAPIÓN.

CONSIDERACIONES

El señor DANIEL MORENO REYES, actuando a través de su apoderado judicial Doctor NELSON IVAN GARCIA TARQUINO, promueve PROCESO DE PERTENENCIA AGRARIA en contra de los HEREDEROS INDETERMINADOS DE JUAN CASALLAS en su condición de titular de derechos reales y en contra de las DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON IGUAL O MEJOR DERECHO SOBRE EL PREDIO OBJETO DE USUCAPIÓN, para que se declare que le pertenece al señor DANIEL MORENO REYES el dominio pleno y absoluto de una franja de terreno con un área de 17.419 M2 que hace parte del predio de mayor extensión denominado GUAYABAL, distinguido con número de matrícula inmobiliaria 166-104870 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa.

De conformidad con el informe secretarial que antecede, y una vez revisado el expediente evidencia esta Operadora Judicial, que la demanda presenta algunas falencias, por tanto, procederé a indicar cuales son:

El artículo 82 del C.G.P., en su numeral 5º, indica que la demanda debe contener los hechos debidamente relacionados, enumerados y enunciados, actuación que brilla por su ausencia en la presente demanda, pues respecto de la cabida del bien pretendido en usucapión, existen disparidades, que no fueron aclaradas por el togado que representa los intereses de la parte activa, y ellas son:

Si se observa el poder para actuar otorgado al doctor NELSON IVAN GARCIA TARQUINO, allí se consigna que lo pretendido en usucapión son 12.000 Mts2 con casa de habitación que hacen parte del predio Guayabal-La Cajita y los 5419 Mts2 restantes hacen parte del predio Guayabal identificado con la M.I. No. 166-104870

Ahora bien, si se lee detenidamente la parte introductoria de la demanda, allí se indica: *"respecto de un lote de terreno con un área de 17.419 Mt2 que se discrimina de la siguiente manera: Un área de 12.000 Mt2 con casa de habitación allí construida que corresponde al área total del predio que se conoce como Guayabal-La Cajita, más un área de 5419 Mt2 una y otra hacen parte del predio de mayor extensión llamado Guayabal, el cual se identifica con la M.I. No. 166-104870..."*

De otra parte, leído con detenimiento el Certificado Catastral Especial allí se encuentra consignado que el área del terreno del predio "El Guayabal" es de 1 Hectárea y 2000 Mt2, y, finalmente en el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 166-104870, en descripción cabida y linderos aparece consignado como cabida aproximada cinco (5) fanegadas, las cuales equivalen a 32750 Mt2 y también se le llama al predio como "El Guayabal".

He de resaltar igualmente que en la única parte donde se habla de Guayabal-La Cajita, es en el certificado Catastral Especial, donde se indica que la dirección del predio que se encuentra descrito en dicho documento es en Guayabal-La Cajita.

En lo relacionado con la cuantía, señalaré que el numeral 3 del artículo 26 del C.G.P. establece la forma en que se determina, de la siguiente manera:

"3.- 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. (...)"

El documento en virtud del cual se debe acreditar el avalúo catastral del predio no se encuentra adjunto a la documentación remitida a este Despacho Judicial; se manifiesta por el apoderado de la parte demandante en el libelo demandatorio que de acuerdo con el Certificado emitido por el IGAC, expedido el doce (12) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), el valor catastral del predio sería de DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS (\$2.472.000), no obstante, de la lectura de referido documento no se identifican algunos datos allí consignados; el comprobante de pago del impuesto predial que se cancela anualmente ante el municipio de Pulí, Cundinamarca, también serviría para comprobar el avalúo registrado, del cual el apoderado de la parte demandante indico en el acápite de anexos numeral K) adjuntarlo junto a la demanda, pero dicho documento no se encuentra dentro del PDF remitido.

Considerando lo anteriormente mencionado, no existe la forma de determinar la cuantía de las pretensiones del presente diligenciamiento, ni el tipo de proceso a seguir, ni autoridad competente, ya que, dentro del caudal probatorio no se determinó si el bien a usucapir ostentaba un valor equivalente al proceso de mínima, menor o mayor cuantía, es decir, para el momento de instaurar la presente demanda, lo que está establecido, y válido para el doce (12) de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), es un valor de DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS (\$2.472.000), de acuerdo a Certificado del IGAC; es decir, ha transcurrido dos (02) años y once (11) meses aproximadamente desde la expedición de tan mencionado documento, por tanto, resulta difícil adecuar a la realidad del predio a usucapir el avalúo catastral del año 2022, año en que se radicó esta demanda. De tal manera que, a falta del documento mediante el cual se demuestre el avalúo catastral del inmueble es imposible determinar el trámite y procedimiento a seguir para el presente caso, ya que, en efecto es muy importante para establecer el diligenciamiento que se le otorgará al mismo, verbal o verbal sumario, al igual que, si las decisiones serían sujetas a recurso de apelación o no.

De acuerdo al artículo 72 de la ley 1579 de 2012, existe un término de vigencia respecto del Certificado de Libertad y Tradición, el cual precisa lo siguiente:

"(...) ARTÍCULO 72. VIGENCIA DEL CERTIFICADO. En virtud de 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. (...)"

Tanto el Certificado de Libertad y Tradición No. 166-104870 como el Certificado Especial emitido por el señor Registrador de Instrumentos Públicos de la Mesa No. 2020-166-1-17741, tienen una fecha de expedición del veintitrés (23) de julio de dos mil veinte (2020), lo que indica que no se encuentran vigentes los documentos, ya que se expidieron hace más de dos (02) años, impidiendo reflejar la realidad actual del predio pretendido en pertenencia, por lo tanto, se requiere efectuar la presentación de tan aludidos documentos respecto de la fecha y hora de su solicitud, esto es, el veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022), fecha en la cual se presentó la presente demanda, incumpliendo este requisito legal.

En lo que tiene que ver con el numeral 6 artículo 82 del Código General de Proceso, el escrito de 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. (...)*”, de conformidad con la norma transcrita, se observa en los anexos de la demanda que, la Escritura Pública ubicada de folio 4 al 6 de los anexos de la demanda no es legible, lo que impide precisar si corresponde a la Escritura Pública No. 761 del 30 de noviembre de 1948 como se indica en el acápite de pruebas o a otra. Sumado a lo anterior, no se puede corroborar si los linderos indicados se adecúan a los descritos en el susodicho documento público.

Respecto del Registro Civil de Defunción referido en el hecho No. 6, brilla por su ausencia, si bien en el folio 7 de los anexos de la demanda se ubica un documento expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil del cual se podría inferir por la entidad que lo expidió ser el mencionado Registro, este no es legible; lo que permite concluir que en efecto en cumplimiento del artículo 53 del Código General del Proceso respecto de la capacidad para ser parte, siendo las personas naturales y jurídicas una de ellas, debe acreditarse por que la demanda se dirige contra herederos indeterminados del señor JUAN CASALLAS.

Así mismo, los linderos, coordenadas y colindantes actuales que se deben consignar en el plano levantado, son con el objetivo de identificar plenamente el lote, determinar su área, pero en el plano topográfico realizado por el ingeniero Topógrafo CARLOS FABIO MONCAYO del predio Guayabal-La Cajita, a escala 1 : 1.000, el cual no cumple con las coordenadas magna sirgas, la información de referencia, las convenciones, puntos líneas, superficies, topografía y puntos de control son ilegibles, y si en documento aparte se adjunta un documento que se denomina “*Reporte de coordenadas corregidas*” del cual no se menciona en ninguna parte de la demanda, dejando sin aclarar este punto.

También, se debe tener en cuenta para esta clase de procesos, lo regulado por el artículo 83 del Código General del Proceso, que señala para el efecto:

"Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región (...)"

Y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1579 de 2012, el cual señala en el párrafo 1 del artículo 16 *"(...) 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. (...)"* se observa también la carencia de este requisito legal, toda vez que, para pretender la pertenencia de la porción de un bien inmueble, deben indicarse: Los linderos generales, los linderos específicos, los colindantes actuales tanto del predio total como de la porción de tierra que se pretende usucapir, la matrícula inmobiliaria, el nombre con que se conoce el predio en la región.

Es pertinente precisar que los planos del predio de mayor extensión y el área pretendida en pertenencia debe ir en coordenadas magna sirgas, anexando los documentos que demuestran la calidad e idoneidad de la persona que los realizó; obedeciendo, así mismo los lineamientos enunciados por la doctora RUTH MIREYA NUÑEZ NUVÁN, Procuradora 25 Judicial II Ambiental y Agraria, quien en pronunciamientos anteriores, elevados ante este Despacho en procesos de pertenencia agraria, concretamente indicó la pertinencia de rendirse de esta manera.

De conformidad con las disposiciones previstas en el artículo 108 del C.G.P. y ahora con las traídas por la Ley 2213 de 2022, en el acápite de notificaciones de la demanda debe indicar cuando se requiera el emplazamiento a personas determinadas o indeterminadas, se procederá mediante la inclusión del nombre del sujeto emplazado, las partes, la clase del proceso y el juzgado que lo requiere, pero el apoderado de la parte demandante paso por alto indicar a que herederos indeterminados pretende emplazar.

En cuanto al acápite de pruebas, en lo relacionado a testigos, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 212 del C.G.P. deben enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba testimonial especificándose sobre qué versará, no en forma genérica como aparece en la demanda.

Finalmente he de recordarle al señor Apoderado de la parte demandante, que si recibido el documento en virtud del cual se demuestre el avalúo del predio pretendido en usucapión y el mismo esté dentro de los límites de la mínima cuantía, vale decir, que el proceso a seguir sería el verbal sumario, en dicha clase de procesos no se admite la reforma a la demanda.

Con base en las anteriores consideraciones se INADMITIRÁ la demanda formulada por DANIEL MORENO en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS DE JUAN CASALLAS en su condición de titular de derechos reales y contra LAS DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON IGUAL O MEJOR DERECHO SOBRE EL PREDIO OBJETO DE USUCAPIÓN y se le concederá un término de cinco (05) días para que subsane las falencias cometidas, so pena del rechazo de la misma.

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

RESUELVE

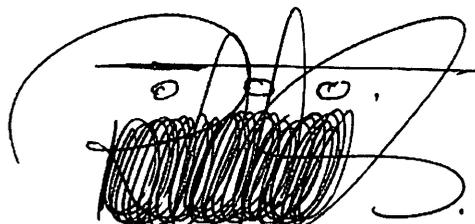
PRIMERO. - RECONOCER personería al doctor NELSON IVAN GARCIA TARQUINO identificado con cedula de ciudadanía No. 79.063.121 expedido en la Mesa, Cundinamarca, con Tarjeta Profesional No. 131.334 del C. S. de la J, quien actúa como apoderado de la parte demandante, el señor DANIEL MORENO REYES, en los términos y para los efectos del poder conferido.

SEGUNDO. - INADMITIR la demanda de PERTENENCIA incoada por el señor DANIEL MORENO REYES, en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS DEL TITULAR DE DERECHOS REALES SEÑOR JUAN CASALLAS Y CONTRA LAS DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON IGUAL O MEJOR DERECHO SOBRE EL PREDIO OBJETO DE USUCAPIÓN, 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 el yerro presentado, 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



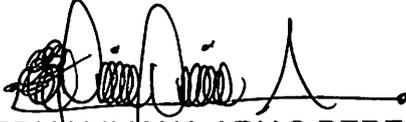
RUTH FANNY GALVIS ARDILA
" JUEZA

(FIRMA ESCANEADA ART. 11 DEC. 491 DE 2020 MIN. JUSTICIA Y DEL DERECHO)

JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL
PULI – CUNDINAMARCA

PULI 05 SEP 2022
CUNDINAMARCA

Por anotación en el estado No. 068
de esta fecha fue notificado el presente
auto.



DERLY LILIANA ARIAS PEREZ
Secretaria