

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

REFERENCIA: VERBAL DE PERTENENCIA No. 25580408900120230003800

DEMANDANTE: ANA JULIA VERA RODRIGUEZ

DEMANDADO: HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR IGNACIO PEÑA SERRATO Y TERCEROS INDETERMINADOS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL RESPECTIVO BIEN INMUEBLE.

Pulí, Cundinamarca, trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO A TRATAR

Procede esta Funcionaria Judicial a pronunciarse como en derecho haya de corresponder respecto de la admisión o no de la demanda, dentro del proceso VERBAL DE PERTENENCIA incoado por ANA JULIA VERA RODRIGUEZ en contra de los HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR IGNACIO PEÑA SERRATO Y TERCEROS INDETERMINADOS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL RESPECTIVO BIEN INMUEBLE.

CONSIDERACIONES

La señora ANA JULIA VERA RODRIGUEZ actuando a través de su apoderado judicial, promueve proceso VERBAL DE PERTENENCIA en contra de los HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR IGNACIO PEÑA SERRATO Y TERCEROS INDETERMINADOS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL RESPECTIVO BIEN, para que se declare que la señora VERA RODRIGUEZ ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria el dominio el inmueble denominado VILLA JULIA, el cual hace parte de uno de mayor extensión denominado FINCA EL GUADUAL, ubicado en el municipio de Pulí, Cundinamarca identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-382 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:

Tanto en el poder como en la demanda, se anuncia que el doctor JESUS ALBERTO QUINTERO MARTINEZ ostenta una licencia temporal de abogado, la cual ostenta el número 38.821, y, al respecto debe indicar esta Funcionaria que la Ley 196 de 1971, preceptúa en su artículo 32 y s.s.:

“ART. 31.—La persona que haya terminado y aprobado los estudios reglamentarios de derecho en universidad oficialmente reconocida podrá ejercer la profesión de abogado, sin haber obtenido el título respectivo, hasta por dos años improrrogables, a partir de la fecha de terminación de sus estudios, en los siguientes asuntos:

a) En la instrucción criminal, y en los procesos penales, civiles y laborales de que conozcan en primera o única instancia los jueces municipales o laborales, en segunda los de circuito y, en ambas instancias, en los de competencia de los jueces de distrito penal aduanero.

b) De oficio, como apoderado o defensor, en los procesos penales en general, salvo para sustentar el recurso de casación, y,

c) En las actuaciones y procesos que se surtan ante los funcionarios de policía.

Pues bien, de conformidad con la norma anteriormente transcrita, el doctor QUINTERO MARTINEZ, omite entregar con la demanda copia de su Licencia Temporal, pues con base en ella podrá esta Jueza establecer si los dos años improrrogables contemplados en el Estatuto del Abogado, aun se encuentran vigentes y le permiten actuar al apoderado dentro del margen de Ley y poder tramitar así el presente asunto.

En la anotación No. 2 del certificado de tradición y libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 166-382 aparece registrada la Escritura Pública No. 4543 del veintisiete (27) de noviembre de mil novecientos setenta y seis (1976) de la Notaría 14 de Bogotá, en virtud de la cual se constituyó por parte del señor JOSE IGNACIO PEÑA una hipoteca en favor del BANCO DE OCCIDENTE.

Igualmente, en la anotación No. 3, del certificado de tradición señalado en el párrafo anterior, aparece registrada la Escritura Pública No. 922 del diez (10) de marzo de mil novecientos setenta y ocho (1978) de la Notaría 4 de Bogotá, en virtud de la cual se amplía la hipoteca por parte del señor JOSE IGNACIO PEÑA en favor del BANCO DE OCCIDENTE Y/O CORPORACION FINANCIERA DE LOS ANDES.

Respecto de las anteriores anotaciones, indica el doctor QUINTERO MARTINEZ en el escrito de demanda, que en cumplimiento de lo normado por el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P., sean llamados los acreedores hipotecarios al proceso de Pertinencia, pero es el mismo apoderado quien en el hecho vigésimo primero del escrito a que me vengo refiriendo, señala que la hipoteca se constituyó hace 44 años y que actualmente el derecho de crédito que ésta garantizaba se encuentra prescrito, razón por la cual, no es a través de la figura de terceros que debe vincularse a las entidades financieras a esta actuación, sino que el apoderado en razón del mandato que le fuera conferido, debe agotar el mecanismo judicial correspondiente, tendiente a lograr la cancelación de dicha inscripción, atendiendo para ello que su poderdante ostenta la posesión de una parte del bien inmueble y en razón de la prescripción anunciada por el doctor QUINTERO MARTINEZ, debe iniciar el proceso correspondiente, para el cual debe contar con la cancelación de los registros de las hipotecas levantadas. Lo anterior en razón a que resulta inaceptable vincular a dos (2) entidades financieras para que hagan parte del presente proceso, aun a sabiendas que como lo menciona el apoderado de la parte demandante, el derecho real de hipoteca se encuentra prescrito.

Igualmente señala el apoderado al cual me vengo refiriendo, que respecto de la anotación efectuada por la C.A.R. mediante Resolución 2358 del octubre 16 de 2014 en cuanto a la afectación por causa de categorías ambientales en respuesta rendida por dicha entidad para el trece (13) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), afirma que el 37.1% de la Finca El Guadual se encuentra protegido, pero que de conformidad con la gráfica proporcionada se puede determinar que no abarca parte alguna de las sesenta (60) hectáreas pretendidas en pertenencia por la señora ANA JULIA VERA RODRIGUEZ, manifestación que no se compadece con la realidad, pues si se observan el mapa y el plano que fueron entregados con la demanda, aunque difieren en algunos trayectos, la zona de protección sí toca el predio Villa Julia y sumado a ello, no se le efectuó ningún requerimiento a la C.A.R., en cuanto a si había alguna restricción respecto del suelo por virtud de la declaratoria de categoría ambiental.

Para demostrar el argumento anteriormente efectuado, procedo a copiar en este auto, copia del mapa y del levantamiento topográfico del predio Villa Julia, en donde se evidencia lo antes dicho

pero lo que olvida el doctor QUINTERO MARTINEZ, es que de acuerdo con lo señalado en el hecho quinto del libelo demandatorio, la compra de los derechos posesorios se efectuó en el año dos mil nueve (2009), al señor JONATHAN ALEXANDER VERA MORA, persona que por conocimiento directo de esta Funcionaria Judicial, a este momento no cuenta con 40 años de edad, lo que deja concluir que desde antes del nacimiento del vendedor de los derechos posesorios, la finca El Guadual, ya se encontraba en proceso concordatario, mismo dentro del cual podía pedirse por parte de los acreedores la medida cautelar de embargo tendiente a garantizar el pago de sus acreencias, como evidentemente sucedió.

En relación con los procesos que cursaron en los Juzgados Primero y Segundo de Facatativá, Cundinamarca, el apoderado de la parte demandante deberá entregar la copia de las respectivas sentencias, habida consideración que uno de los demandantes en dicho proceso es el señor JONATHAN ALEXANDER VERA MORA

y por tanto debe establecer plenamente esta Funcionaria Judicial, el por qué no ha podido a pesar de haberlo intentado varias veces, lograr que le sea reconocida la posesión por el tiempo que exige la ley y así declararlo propietario del predio El Guadual, pues nótese que el derecho de la señora ANA JULIA VERA RODRIGUEZ nace de la venta efectuada por JONATHAN ALEXANDER VERA MORA, por tanto si lo principal se encuentra viciado, lo accesorio en la gran mayoría de los casos, corre la suerte de lo principal, y, a pesar que el apoderado señala los motivos por los cuales no se falló en favor del demandante, debe aportar la prueba respectiva que respalde su dicho.

En lo atinente con las pretensiones de la demanda, el numeral 4 del art. 82 del C.G.P., indica que la demanda debe contener lo que se pretenda expresado con precisión y claridad, sin embargo, se relacionaron algunas pretensiones, que no son consecuencia de una posible declaratoria de pertenencia, sino que son exigencias

legales, pues están debidamente contempladas dentro del artículo 375 de dicha codificación, como la inscripción de la demanda, las autoridades a las cuales se debe comunicar la admisión de la demanda.

El libelista omitió en la demanda, cumplir con lo que ordena lo ordenado en el art. 6 de la ley 2213 de 2022, que enseña: *“La demanda indicara el canal digital donde deban ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso”*.

Respecto a este requisito cabe anotar, que en el acápite de notificaciones no se señaló el correo electrónico donde pueda ser notificado el experto en topografía Ingeniero ALFREDO MOLINA CÁCERES, quien elaboró el levantamiento planimétrico tanto del predio matriz, como del que se pretende la usucapión, así mismo, pasó por alto indicar el canal digital de los testigos o, en su defecto, haber hecho las manifestaciones correspondientes.

En el hecho cinco del libelo, se hace alusión a una VENTA DE DERECHOS POSESORIOS, de fecha 1° de junio de 2009, documento a través del cual la demandante ANA JULIA VERA RODRÍGUEZ, compró los derechos posesorios a JHONANTAN ALEXANDER VERA MORA, quien para ese momento ejercía la posesión del predio objeto de este asunto, no obstante, de las pruebas adosadas al expediente, brilla por su ausencia el referido documento y, con el que nada más y nada menos pretende demostrar el instante en el que presuntamente empezó a ejercer la posesión que hoy reclama.

Con base en las anteriores consideraciones se INADMITIRÁ la demanda presentada por ANA JULIA VERA RODRÍGUEZ, en contra de los HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE IGNACIO PEÑA CERRATO Y TERCEROS INDETERMINADOS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIÓN y, se le concederá un término de cinco (05) días para que subsane las falencias cometidas, fenecido el término INGRESARAN las diligencias nuevamente al Despacho para adoptar la de decisión que en derecho corresponda.

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

RESUELVE

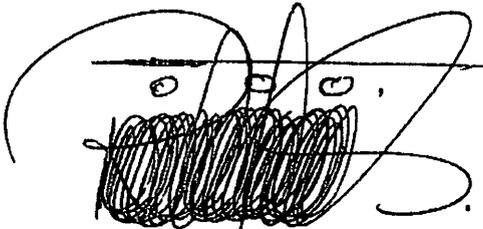
PRIMERO: RECONOCER PERSONERIA, a JESÚS ALBERTO QUINTERO MARTÍNEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.105.788.456 expedida en Honda y L.T. No. 30.821 del C.S.J., como apoderado de la parte demandante, señora ANA JULIA VERA RODRÍGUEZ, en los términos y para los efectos del poder conferido.

SEGUNDO: INADMITIR la demanda de pertenencia No. 25580408900120230003800 instaurada por en contra de ANA JULIA VERA RODRÍGUEZ y, los HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE IGNACIO PEÑA CERRATO Y TERCEROS INDETERMINADOS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO USUCAPIÓN, atendiendo para ello las consideraciones indicadas 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 corresponda.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



RUTH FANNY GALVIS ARDILA
" JUEZA "

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

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PULI - CUNDINAMARCA PULI, CUNDINAMARCA <u>14 JUN 2023</u> Por anotación en el estado No. <u>054</u> de esta fecha fue notificado el presente auto.  NELSY ANDREA APONTE VARGAS Secretaria
--