

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, dieciocho (18) de abril de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA SEGUIDA POR LUX HOME GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. E INVERSIONES ÉLITE PRO S.A.S. EN CONTRA DE PERSONAS INDETERMINADAS.

Rad. No.: 47-001-31-53-002-2022-00213-00

ASUNTO

Procede este despacho judicial a pronunciarse sobre el recurso de reposición y en subsidio apelación promovido por el demandante contra el auto del 19 de enero de esta anualidad en virtud del cual se rechazó la demanda por falta de competencia conforme al factor objetivo, al interior del proceso de la referencia.

EL RECURSO

El demandante alegó que era cierto que se invocó la ley 1561 de 2012 en los fundamentos de derecho, pero aclaró que "NO estamos en presencia de "... un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición", sino que, bajo las reglas del artículo 375 del Código General del Proceso, sometimos al conocimiento del Despacho, una demanda VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO -SANEAMIENTO DE TÍTULO DE ADQUISICIÓN-, para, a voces de la Corte Suprema, **sanear el título de adquisición del propietario**"

Adujo que el predio tenía un avalúo catastral superior a 150 SMLMV, y que conforme el numeral 1 del artículo 20 del CGP es el Juez civil del circuito el competente para este asunto.

CONSIDERACIONES

La primera premisa por sentar es que existe el principio de *iura novit curia* en este tipo de asuntos, en virtud del cual, el juez debe indicar el procedimiento que regle la pretensión de la demanda, a pesar de que el demandante alegue un trámite incorrecto. Es claro el artículo 90 de la ley procesal en establecer que "El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, *aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada.*"

En este caso particular, el despacho deberá reponer su decisión. En efecto, la norma procesal aplicable es el C.G.P., y no la ley 1561 que se indicó al rechazarse la demanda. Se dice lo anterior, en primera instancia porque conforme las pruebas aportadas, el avalúo del inmueble asciende a dos mil doscientos cinco millones novecientos sesenta y siete mil pesos (\$2.205.967.000) (Fl. 58 PDF 3), y la ley 1561 solo permite sanear las titulaciones

“sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 s.m.l.m.v.).” Conforme el artículo 4 de la mencionada normativa. Además, en razón a que el demandante dio alcance y precisó la pretensión invocada, y a pesar de que trajo erróneamente una norma no aplicable, le incumbe al Juzgado impartirle el procedimiento que legalmente corresponda, a pesar del yerro del accionante.

Conforme a lo anterior, y al ser un bien que escapa del objeto del proceso especial de que trata la ley 1561 en virtud de que la cuantía es superior a los 250 SMLMV, se revocará el auto de rechazo. Por ende, no se concederá la apelación al salir completamente avante el recurso.

En ese sentido, observa el despacho que hay lugar a inadmitir la demanda según el artículo 90 del CGP, por los siguientes defectos:

1. El certificado especial del Registrador aportado está desactualizado, pues es de julio de 2022, y la demanda del 24 de noviembre del mismo año, superando 30 días. Ello es relevante, inclusive al punto que aparece como dueño una Fiducia, que conforme los hechos de la demanda, y otro certificado de libertad y tradición del bien pretendido en usucapión ordinaria presente en la página 203 del PDF 3, ya no lo es. El demandante deberá actualizar dicho certificado.
2. El certificado ordinario de libertad y tradición del bien se deberá actualizar.
3. Dispone el numeral 4 del art. 82 que la demanda debe indicar “... lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad”, y en este caso la pretensión primera adolece de estar característica, al mostrarse confusa
4. Del mismo modo, el acápite de cuantía no se ajusta a las previsiones del numeral 9º ídem, y numeral 3º del art. 36 del C.G.P., toda vez que se limita a indicar que ésta supera los 150 s.m.l.m.v, sin establecer el quantum de la misma, pese a que adosa un recibo de pago de impuesto predial unificado expedido por la Secretaría de Hacienda de esta ciudad, no está de más aclarar que este documento no constituye un avalúo catastral como lo exige la última de las normas citadas. Así las cosas, debe precisar esta información necesaria no solo para determinar la competencia, sino para tasar las agencias en derecho de imponerse condena en costas.

Deberán los demandantes subsanar tales falencias dentro del término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de esta providencia, so pena de rechazo, según la misma normativa procesal invocada.

Por lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el auto del diecinueve (19) de enero de dos mil veintitrés (2023) dictado al interior del proceso verbal promovido por **LUX HOME GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. E INVERSIONES ÉLITE PRO S.A.S. EN CONTRA DE PERSONAS INDETERMINADAS** y en su lugar **INADMITIR** la demanda, conforme lo motivado.

SEGUNDO: CONCEDER a los demandantes el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación por estado de esta providencia para subsanar los defectos señalados en la parte motiva, so pena de rechazo.

TERCERO: NEGAR el recurso de apelación al salir avante el recurso. Sin condena en costas.

CUARTO: RECONÓZCASE personería para actuar al Dr. Gustavo Hernán Arguello Hurtado, a favor de ambas demandantes, para los fines y efectos previstos en los memoriales poderes a folios 297 a 302 del PDF 3.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL
JUEZA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
Por estado No. _____ de esta fecha se notificó el auto anterior.
Santa Marta, 19 de abril de 2023
Secretaria, _____