



**FECHA:** San Andrés, Isla, Diez (10) de Marzo de Dos Mil Veintidós (2022)

<b>RADICACIÓN</b>	88-001-31-03-002-2022-00021-00
<b>REFERENCIA</b>	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
<b>DEMANDANTES</b>	FIDES SANTACRUZ Y SONIA RAMIREZ SANTACRUZ
<b>DEMANDADOS</b>	IVAN HUMBERTO SEGURA SANTACRUZ, JAVIER FERNANDO SEGURA LONDOÑO, KATHERINE SEGURA TACHA, HEIDY PATRICIA SEGURA TACHA Y PERSONAS INDETERMINADAS

**INFORME**

Doy cuenta a Usted, Señora Jueza, del Proceso de la referencia, presentado por la Doctora HEIDY ANDREA DÍAZ RAMIREZ, en calidad de apoderada judicial de las Señoras FIDES SANTACRUZ y SONIA RAMIREZ SANTACRUZ, informándole que por reparto ordinario le correspondió a Usted su conocimiento. Por otro lado, le informo que la acción fue presentada por medios electrónicos, habiendo sido remitida copia de la misma a la dirección electrónica que fue reportada para el Señor IVAN HUMBERTO SEGURA SANTACRUZ en el libelo; respecto de los demás demandados determinado se indicó que se desconocían sus direcciones físicas o electrónicas. Finalmente, le comunico que en el escrito genitor se solicitó una medida cautelar.

**PASA AL DESPACHO**

Sírvase proveer.

**LARRY MAURO G. COTES GOMEZ  
SECRETARIO**



San Andrés, Isla, Diez (10) de Marzo de Dos Mil Veintidós (2022)

<b>Referencia</b>	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
<b>Radicado</b>	88-001-31-03-002-2022-00021-00
<b>Demandantes</b>	FIDES SANTACRUZ Y SONIA RAMIREZ SANTACRUZ
<b>Demandados</b>	IVAN HUMBERTO SEGURA SANTACRUZ, JAVIER FERNANDO SEGURA LONDOÑO, KATHERINE SEGURA TACHA, HEIDY PATRICIA SEGURA TACHA Y PERSONAS INDETERMINADAS
<b>Auto Interlocutorio No.</b>	0091 -22

En el análisis previo a la admisión de la presente demanda Verbal de Pertenencia, a través de la cual las Señoras FIDES SANTACRUZ y SONIA RAMIREZ SANTACRUZ pretenden adquirir por el modo de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-11943, ubicado en el sector denominado "SARIE BAY" de esta localidad, observa el Despacho que el libelo presenta ciertas vicisitudes que impiden su admisión en este momento procesal.

Sentado lo anterior, es preciso señalar, en primera instancia, que según las voces del numeral 5° del Artículo 375 del CGP: *"En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas: (...) 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. (...) Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella..."*, norma de la que emana diáfananamente que este tipo de litigios debe promoverse contra quien figure inscrito en el Registro Inmobiliario como titular de derechos reales principales sobre el bien cuya usucapción se persigue; aunado a ello, por mandato del inciso 1° del Artículo 83 del CGP: *"Las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen..."*; en igual sentido, el numeral 4° del Artículo 82 de la obra citada enseña: *"...la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (...) 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad..."*.

Escrutado el libelo bajo el lente de las normas mencionadas en el párrafo que antecede para verificar si se ajusta al contenido de las mismas, advierte el Despacho que en el sublite no hay certeza si el bien raíz cuya Prescripción Extraordinaria se reclama por parte del extremo activo, el cual fue identificado por sus linderos, medidas y extensión superficial en el escrito genitor, efectivamente corresponda al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-11943, cuyo certificado de tradición y certificado especial para Procesos de Pertenencia expedidos por la ORIP fueron anexados a la demanda con el fin de cumplir la exigencia legal contemplada en el numeral 5° del Artículo 375 del CGP.

En efecto, del simple cotejo entre los datos consignados en la demanda y la información vertida en el certificado de tradición del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-11943, en el certificado especial de pertenencia, pleno dominio certificado No. 032-2022 y en la Escritura Pública No. 2722 del 06 de Julio de 1992, registrada en la anotación No. 5 del certificado de tradición antes citado, salta a la vista que el bien inmueble cuya usucapción se reclama tiene una extensión superficial de *"...216.6161 M2 aproximadamente..."*, a pesar que en el instrumento público reseñado en precedencia se dejó claro que luego de las dos ventas parciales registradas en las anotaciones Nos. 3 y 4 del folio mencionado, con ocasión a las cuales se abrieron las matrículas inmobiliarias Nos. 450-648 y 450-3924, el bien matriz quedó con una extensión superficial remanente de *"...146.225 metros cuadrados..."*, sumado a que los linderos y medidas vertidos en la demanda son totalmente disímiles a los señalados en la referida Escritura Pública aclaratoria de *"...LINDEROS Y MEDIDAS DEL LOTE REMANENTE"*, sin que en el libelo se haya señalado que la intención de la parte actora era prescribir una franja de un predio de mayor extensión.



Con base en lo que antecede, surgen serias dudas de que en el asunto de marras se haya cumplido cabalmente las exigencias de que trata el Artículo 83 y el numeral 5° del Artículo 375 del CGP, que le impone a la parte actora el deber de anexar a la demanda “...un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro...” y de dirigir la acción contra todos los que figuren como titulares de derechos reales principales inscritos sobre el bien reclamado, pues ante las marcadas diferencias existentes entre los linderos y medidas del bien al que hace alusión la demanda y los del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-11943, no es posible concluir con certeza que el bien pretendido en este contencioso sea éste último.

En este estado, a fin de zanjar cualquier disquisición al respecto, no es desatinado señalar que si bien la parte final del inciso 1° del Artículo 83 del CGP establece que: “No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos de la demanda...”, en este caso particular, a pesar que en la Escritura Pública No. 2722 del 06 de Julio de 1992 anexada a la demanda figuran los linderos y medidas que se le atribuyen en la actualidad al predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-11943, ello no es óbice para que en este contencioso se le exija a la parte actora que precise los linderos y medidas del bien raíz reclamado en pertenencia, pues, tal como se indicó en los párrafos anteriores, los datos del bien vertidos en la demanda difieren de aquéllos, por lo que no se tiene claridad de la extensión e identificación del predio en torno al cual gira la litis.

De otra parte, es pertinente indicar que por mandato del numeral 3° del Artículo 26 del CGP: “La cuantía se determinará así: (...) 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 éstos**...” (Subrayado fuera de texto), siendo palmario que con la entrada en vigencia del CGP, la competencia para conocer de los Procesos Verbales de Pertenencia no es privativa de los Jueces con categoría del Circuito del lugar donde se encuentre ubicado el bien que se intenta usucapir, sino que, para su definición, es menester tener en cuenta un factor objetivo, cual es la cuantía, la cual se determina por el avalúo catastral<sup>1</sup> del bien en torno al cual gira la Litis, constituyendo por tanto un requisito formal de las demandas que dan inicio a este tipo de litigios que se indique el valor **del avalúo catastral** del aludido bien y/o que se anexe al mismo el Certificado Catastral Nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, pues el referido documento es el que contiene la información que, al decir de la disposición legal citada en precedencia, es necesaria para determinar la cuantía de la Litis y por ende el ente judicial competente para conocer del mismo.

Al respecto, la Honorable Corte Constitucional, en la sentencia C-157-2013, Magistrado Ponente, Doctor MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO, señaló:

**“...El artículo 26 establece las reglas para determinar la cuantía. Estas reglas se basan en dos criterios: el criterio general es el del valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin incluir los frutos, intereses, multas o perjuicios accesorios que se causen con posterioridad a la presentación de ésta; el criterio especial es el del valor del avalúo catastral, que se aplica en procesos de deslinde y amojonamiento, de pertenencia y saneamiento de la titulación, divisorios, de sucesión, de tenencia por arrendamiento y de servidumbres. En el proceso de tenencia por arrendamiento, el criterio es el del valor de la renta por el término del contrato y, si este fuere por término indefinido, lo será el valor de la renta de los doce meses anteriores a presentar la demanda. Por lo tanto, determinar la cuantía es una actividad sometida a reglas precisas y a criterios objetivos...”**

Llegado a este punto, luego de revisar el libelo introductor y los anexos del mismo de cara a las disposiciones y la providencia arriba transcritas en aras de determinar si se verifica el requisito allí establecido, observa el Despacho que, a pesar de haberlo anunciado, la

<sup>1</sup> Avalúo Catastral: Consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. (<http://www.igac.gov.co/wps/portal/igac/raiz/iniciohome/Glosario>)



parte actora no adosó al plenario el Certificado Catastral Nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC del bien inmueble cuya prescripción se pretende por este medio, ni señaló en aparte alguno de la demanda cual es el avalúo catastral del mentado bien, lo que impide que se determine si éste Ente Judicial es o no competente para avocar el conocimiento del asunto de marras, toda vez que, por mandato del inciso 1° del Artículo 20 del CGP, los Jueces Civiles del Circuito sólo conocen de “...los contenciosos de mayor cuantía...”.

Aquí habrá de señalarse que si bien a la demanda se adjuntó un avalúo del inmueble materia de este litigio, elaborada por una Avaluadora, de su contenido se extrae que se trata del avalúo comercial del mentado bien raíz, el cual no es idóneo para cumplir la exigencia formal que viene comentada, pues el Legislador fue claro en establecer que para ello es menester que se informe el avalúo catastral del predio.

Así pues, se concluye que el libelo no reúne el requisito previsto en el numeral 9° del Artículo 82 del CGP, según el cual: “*Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (...) 9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite*”.

Por otra parte, por mandato del numeral 10 del Artículo 82 del C.G.P., norma que enumera los requisitos formales generales de toda demanda: “...*la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (...) 10. 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...*”; por su parte, el inciso 2° del Artículo 8° del Decreto 806 del CGP prevé: “...*El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, **informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar...***” (Énfasis del Despacho).

Analizado el escrito introductor a la luz de las normas transcritas en el acápite que antecede, se evidencia que el mismo no cumple cabalmente con las exigencias allí establecidas, pues no se indicó cómo se obtuvo la dirección electrónica del demandado determinado IVAN HUMBERTO SEGURA SANTACRUZ que fue reseñada en la demanda, ni se arrojó al informativo prueba alguna que dé cuenta de ello, ni de alguna comunicación que haya sido remitida al aludido co-demandado a través del citado correo electrónico.

Adicionalmente, si bien se indicó en la demanda que se desconocían las direcciones físicas y electrónicas donde los demás co-demandados determinados, Señores JAVIER FERNANDO SEGURA LONDOÑO, KATHERINE SEGURA TACHA y HEIDY PATRICIA SEGURA TACHA, recibirán notificaciones personales, se llama la atención al Despacho que de la información plasmada en la anotación No. 10 del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-11943 emana que éstas obraron como parte dentro del Proceso de Sucesión del finado GUSTAVO HIPÓLITO SEGURA VARGAS que cursó ante el Juzgado Primero Civil Municipal de esta localidad, dentro del cual se profirió sentencia el pasado 07 de Diciembre de 2021, trámite liquidatorio dentro del cual fungió a su vez como parte la co-demandante FIDES SANTACRUZ, de lo que se infiere que al menos el extremo activo tuvo la posibilidad de acceder a la información con la que aduce no cuenta y que es de suma importancia en este litigio para vincular directamente a los accionados, de manera que puedan ejercer válidamente el derecho fundamental al debido proceso y defensa que les asiste por mandato del Artículo 29 Constitucional.

En este orden de ideas, ante las vicisitudes puestas de presente en este proveído, con fundamento en lo rituado en los numerales 1° y 2° del inciso 3° del Artículo 90 del C.G.P., el Despacho inadmitirá la demanda, a fin de que, en el término previsto en la aludida disposición, la parte actora corrija la misma, en el sentido de i) Precisar los linderos y medidas del bien que se pretende prescribir, en los términos establecidos en el Artículo 83 del CGP; en caso de que los mismos no coincidan o correspondan a los del bien de que





tratan las certificaciones expedidas por la ORIP que fueron anexadas al libelo, deberá cumplirse la exigencia prevista en el numeral 5° del Artículo 375 del CGP, allegando el certificado pertinente frente al inmueble cuya usucapión se reclama, caso en el cual deberá dirigir la acción contra todos los que figuren como titulares de derechos reales principales inscritos en el aludido documento, cumpliendo respecto de ellos los requisitos establecidos en los Artículos 74, 82, 84, 85 y 87 del CGP, de ser el caso, (ii) Informar el avalúo catastral del bien materia de la litis o allegar al expediente el certificado de avalúo catastral del mismo emitido por el IGAC, (iii) Indicar la forma cómo se obtuvo la dirección electrónica del co-demandado IVAN HUMBERTO SEGURA SANTACRUZ y las demás exigencias establecidas en el inciso 2° del Artículo 8° del Decreto 806 del CGP, y (iv) Cumplir las exigencias establecidas en los Artículos 82 numeral 10 del CGP y 8° inciso 2° del Decreto 806 del CGP respecto de los co-demandados Señores JAVIER FERNANDO SEGURA LONDOÑO, KATHERINE SEGURA TACHA y HEIDY PATRICIA SEGURA TACHA, para lo cual deberá efectuarse la revisión pertinente en el Proceso de Sucesión del fallecido GUSTAVO HIPÓLITO SEGURA VARGAS que cursó ante el Juzgado Primero Civil Municipal de esta localidad, dentro del cual fue parte la co-demandante FIDES SANTACRUZ, so pena de que sea rechazado el libelo.

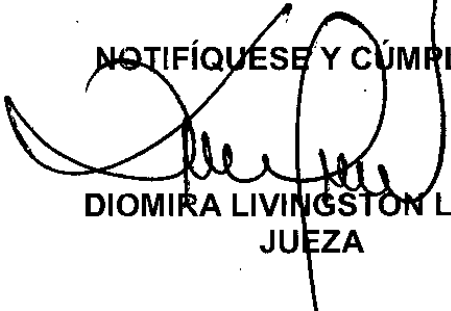
En mérito de lo brevemente expuesto, el Despacho,

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Inadmitir la demanda Verbal de Pertenencia promovida por las Señoras FIDES SANTACRUZ y SONIA RAMIREZ SANTACRUZ contra los Señores IVAN HUMBERTO SEGURA SANTACRUZ, JAVIER FERNANDO SEGURA LONDOÑO, KATHERINE SEGURA TACHA, HEIDY PATRICIA SEGURA TACHA y PERSONAS INDETERMINADAS, en consecuencia,

**SEGUNDO.-** Conceder a la parte demandante el término de cinco (05) días para que corrija el libelo demandador, en los términos indicados en las consideraciones, con lo cual se subsanarán las irregularidades que presenta la demanda, so pena de rechazo (Artículo 90 inciso 4° del C.G.P).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**DIOMIRA LIVINGSTON LEVER  
JUEZA**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.

Por anotación en ESTADO No. 028, notifico a las partes la providencia anterior, hoy Once (11) de Marzo de 2022 a las 8:00 a.m.

Larry Mauro G. Cotes Gómez  
Secretario