



**FECHA:** San Andrés, Isla, Dos (02) de Agosto de Dos Mil Veintitrés (2023)

<b>RADICACIÓN</b>	88-001-31-03-002-2023-00076-00
<b>REFERENCIA</b>	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
<b>DEMANDANTE</b>	TOUR VACATION HOTELES AZUL S.A.S.
<b>DEMANDADOS</b>	PERSONAS INDETERMINADAS

**INFORME**

Doy cuenta a Usted, Señora Jueza, del Proceso de la referencia, presentado por la Doctora LINA MARCELA RHENALS PERALTA, en calidad de apoderada judicial de la Sociedad TOUR VACATION HOTELES AZUL S.A.S., informándole que por reparto ordinario le correspondió a Usted su conocimiento. Por otro lado, le informo que la acción fue presentada por medios electrónicos y que al haberse dirigido contra Personas Indeterminadas, no hay constancia de remisión simultánea del libelo por medios electrónicos a la contraparte.

**PASA AL DESPACHO**

Sírvase proveer.

**LARRY MAURO G. COTES GOMEZ  
SECRETARIO**



San Andrés, Isla, Dos (02) de Agosto de Dos Mil Veintitrés (2023)

<b>Referencia</b>	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
<b>Radicado</b>	88-001-31-03-002-2023-00076-00
<b>Demandante</b>	TOUR VACATION HOTELES AZUL S.A.S.
<b>Demandados</b>	PERSONAS INDETERMINADAS
<b>Auto Interlocutorio No.</b>	0215-2023

En el análisis previo a la admisión de la presente demanda Verbal de Pertenencia, a través de la cual la Sociedad TOUR VACATION HOTELES AZUL S.A.S. pretende adquirir por el modo de la Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-9812, ubicado en el sector denominado “COVE O SUCKY 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...**”* (Resaltado fuera del original)

Una vez analizada la demanda y sus anexos a la luz de la norma arriba reseñada, advierte el Despacho que a pesar que en el Certificado Especial de Pertenencia – Pleno Dominio Certificado No. 107-23 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad certificó que frente al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-9812: *“...NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo...”*, la simple revisión del Certificado de Tradición del mentado bien raíz que fue a su vez anexado a la demanda deja sin sustento lo vertido en el documento público antes citado, pues si bien el primer antecedente registral inscrito en el respectivo folio se trata de una declaración de posesión (Ver anotación No. 1), en la anotación No. 10 del mentado certificado figura registrada desde el 09 de Diciembre de 2005 una sentencia de pertenencia proferida por esta célula judicial el 04 de Octubre de 2005, a través de la cual se declaró que la Señora BEATRIZ ELENA OSORIO SANCHEZ adquirió el referido bien raíz por el modo de la Prescripción, siendo esta última un modo originario de adquirir el derecho real de dominio, según emana del contenido de los Artículos 673 y 2512 del Código Civil.

Así las cosas, como quiera que del contenido del Certificado de Tradición del predio materia de esta litis emerge que desde el año 2005 este tiene titular de derecho real principal inscrito, es palmario que no le era dable a la parte actora dirigir la acción que concita la atención del Despacho contra Personas Indeterminadas como se hizo, pues, en aras de cumplir la exigencia formal prevista en la disposición adjetiva trascrita en precedencia, era menester que se promoviera la litis contra el actual propietario del bien (Ver anotación No. 11 folio).

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 desde 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, como ocurría bajo la vigencia del otrora Código de Procedimiento Civil, 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 del bien objeto del litigio, 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 la 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 en la demanda la profesional del derecho que representa a la parte actora indicó que estimaba la cuantía de este contencioso en la suma de CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$ 5.000'000.000), en ningún aparte del libelo indicó que dicho importe correspondía al valor del avalúo catastral del bien perseguido, x lo que se concluye que el referido rubro que 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.

Adicionalmente, a pesar que a la demanda se adjuntaron algunas liquidaciones del impuesto predial unificado en los que figura plasmado el valor del avalúo del bien al que hace alusión, la mentada tasación no corresponde al gravamen a cargo del predio cuya usucapión se intenta, sino al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-3741, el cual es ajeno a esta litis.

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”*.

En este orden de ideas, ante las vicisitudes puestas de presente en este proveído, con fundamento en lo rituado en el numeral 1° 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) Dirigir la acción contra quien figura inscrito en el Registro Inmobiliario Insular como actual titular de derechos

<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>)



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia

reales principales sobre el bien cuya prescripción se reclama, cumpliendo respecto del mismo los requisitos establecidos en los Artículos 74, 82, 84, 85 y 87 del CGP, de ser el caso, y (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, so pena de que sea rechazado el libelo.

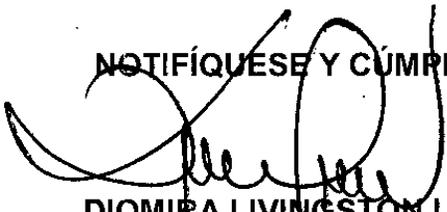
En mérito de lo brevemente expuesto, el Despacho,

### RESUELVE

**PRIMERO.-** Inadmitir la demanda Verbal de Pertenencia promovida por la Sociedad TOUR VACATION HOTELES AZUL S.A.S. contra 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.049, notifico a las partes la providencia anterior, hoy 03 de Agosto de 2023 a las 8:00 a.m.

Larry Mauro G. Cotes Gómez  
Secretario