



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

RADICACIÓN	88-001-31-03-002-2023-00075-00
REFERENCIA	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE	TOUR VACATION HOTELES AZUL S.A.S.
DEMANDADOS	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)

Referencia	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
Radicado	88-001-31-03-002-2023-00075-00
Demandante	TOUR VACATION HOTELES AZUL S.A.S.
Demandados	PERSONAS INDETERMINADAS
Auto Interlocutorio No.	0214-2023

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. 450-40, 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.

En efecto, la revisión minuciosa del cartulario pone de presente que el escrito demandador no cumple adecuadamente con las exigencias de que trata el inciso 1° del Artículo 83 del CGP, que le impone a la parte actora el deber de identificar cabalmente el bien inmueble objeto de la litis, al establecer que: *“Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen...”*.

Una vez analizada la demanda y sus anexos a la luz de la norma arriba reseñada, advierte el Despacho que de la información vertida en las citadas piezas procesales no se desprende de forma clara y precisa cuáles son los linderos y medidas del bien raíz cuya prescripción se reclama por este medio, lo que genera que se concluya que en este contencioso hay una indebida identificación del inmueble cuya usucapión se persigue.

En este estado, el Despacho estima necesario 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...”* y que amparada en lo preceptuado en la aludida disposición legal la mandataria judicial de la parte actora se abstuvo de reseñar en el libelo genitor los linderos y medidas del predio pretendido a través de este Proceso Verbal de Pertenencia, también lo es que una vez examinadas de forma minuciosa las pruebas documentales anexadas al escrito introductor, en especial el Certificado de Tradición del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-40, la copia de la Escritura Pública No. 0069 del 05 de Febrero de 2010 y el Certificado Especial de Pertenencia – Falsa Tradición Certificado No. 111-23, no es posible definir cuáles son los verdaderos linderos y medidas del bien en torno al cual gira la litis, toda vez que la información que sobre este tópico está plasmada en los dos primeros documentos citados difiere de la descrita en el último.

Nótese que en el Certificado de Tradición del predio con matrícula inmobiliaria No. 450-40 y en la copia del instrumento público mencionado en el párrafo que precede se indica que el bien que se intenta usucapir linda en el costado Norte con la tercera sección, en extensión de 22:00 metros, y respecto de los linderos Sur, Este y Oeste, en los referidos documentos públicos no se precisa su extensión, sino que se limita a señalar que en dichos extremos el bien *“...LINDA CON PROPIEDAD DE ALFONSO BARKER, HASTA COMPLETAR LA CANTIDAD DE 7.014:00 M2...”*; a pesar de lo anterior, en el Certificado Especial de Pertenencia – Falsa Tradición Certificado No. 111-23 arrimado al dossier se indica que al Norte el predio con matrícula inmobiliaria No. 450-40 tiene una extensión de 102:00 metros y colinda con predio del Señor Thomas Hudson y frente a los otros tres (03) puntos cardinales sí se señala su dimensión¹, de los cuales emerge que el predio al

¹ En el Certificado Especial de Pertenencia – Falsa Tradición Certificado No. 111-23 se indicó lo siguiente: *“...SUR: SE PARTE DEL PUNTO NÚMERO 4, EN EXTENSIÓN DE 41:20 METROS; DIRECCIÓN ESTE A OESTE CON LOTE QUE FUE DE ARDIS CHISTOPHER, HOY DEL BATALLÓN DE INFANTERÍA DE MMARINA; AL ESTE SE PARTE DE PUNTO NÚMERO 2, EN DIRECCIÓN NORTE-SUR, EN LÍNEA IRREGULAR, EN EXTENSIÓN DE 86:00 METROS, COLINDA CCON SUCESORES DE THEODORO CORPUS; Y OESTE, SE PARTE DEL PUNTO NÚMERO 4 AL PUNTO NÚMERO 5, EN DIRECCIÓN SUR- NORTE, EN EXTENSIÓN DE 67:90 METROS, CON PREDIO DE LOS COMPRADORES; DESDE EL PUNTO 5, QUIEBBRA EN DIRECCIÓN ESTE A OESTE HASTA EL PUNTO 6, EN EXTENSIÓN (MOJÓN DE*



que se hace alusión en dicho documento público posee una extensión superficiaria superior a “...7.014:00 M2...” como se indica en los documentos anteriormente enunciados, todo lo cual genera que no se tenga certeza sobre cuáles son los reales linderos y medidas del bien cuya Prescripción Ordinaria de Dominio se pretende y por consiguiente que no se cumpla la exigencia formal prevista en la norma adjetiva trascrita en precedencia.

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 catastral² 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, a contrario sensu, en el literal c) del hecho tercero se puntualizó que correspondía a la estimación del valor de las mejoras que se alega fueron levantadas por

CONCRETO), EN EXTENSIÓN DE 36:40 METROS; DESDE EL PUNTO 6 AL PUNTO 7 QUIEBRA DIRECCIÓN NORTE – SUROESTE, EN EXTENSIÓN DE 40:00 METROS, CON LOS COMPRADORES; LUEGO DOBLE DEL PUNTO 7 AL PUNTO 8, EN DIRECCIÓN ESTE A OESTE, EN EXTENSIÓN DE 31:00 METROS; CON PREDIO DEL MISMO COMPRADOR, FINALMENTE DEL PUNTO 8 AL PUNTO 1 PARA CERRAR POLÍGONO DE DIRECCIÓN SUR – NORTE, EN EXTENSIÓN DE 74:00 METROS CON PREDIOS DE LOS OLD MAN PUSEY...”.

² 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>)



el ente societario accionante sobre el inmueble materia de la litis, 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.

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”*.

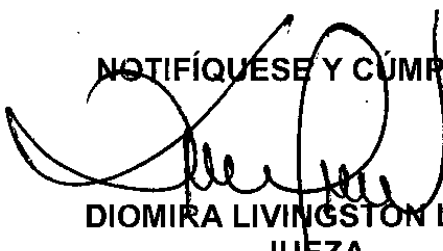
En este orden de ideas, ante las vicisitudes puestas de presente en este proveído, con fundamento en lo rituado en el numeral 1° del inciso 3° del Artículo 90 del C.G.P., el Despacho inadmitirá la demanda, a fin de que, en el término previsto en la aludida disposición, la parte actora corrija la misma, en el sentido de i) 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, 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