



San Andrés, Isla, ocho (8) de marzo del dos mil veintitrés (2023).

Radicación	88001-4003-001-2023-00048-00
Referencia	Verbal de Pertenencia
Demandante	Adriana Navarro Cuervo
Demandado	William Giovanni Ardila Bulla y Personas Indeterminadas
Auto No.	0232-23

En el análisis previo a la admisión de la presente demanda Verbal de Pertenencia, a través de la cual la señora Adriana Navarro Cuervo en calidad de comunera del bien inmueble identificado con el folio de matrícula No. 450-19508, pretende adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el veinte (20%) por ciento de los derechos de cuota del referido inmueble, ubicado en el sector denominado “John Well” de esta ciudad, observa el Despacho que el libelo presenta ciertas vicisitudes que impiden su admisión en este momento procesal.

En efecto, el libelo no cumple con el requisito de que trata el numeral 5° del artículo 375 del C.G. del P., en virtud del cual: *“A la demanda deberá acompañarse un certificado de registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella* Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.” (Énfasis del Despacho).

Analizado el certificado especial aportado como anexo obligatorio a este tipo de demandas, a las luces de la disposición legal transcrita, advierte el Despacho que en el registro inmobiliario insular figuran inscritos como titulares del derecho real de dominio del bien cuya cuota se pretende prescribir, los señores David Felipe Ardila Navarro, Paula Andrea Ardila Navarro, William Roberto Ardila Navarro, la aquí demandante, señora Adriana Navarro Cuervo y el señor William Giovanni Ardila Bulla, no obstante, la demanda se dirigió únicamente en contra de este último bajo el argumento de que esa es la cuota parte materia de la pretensión de usucapión; omisión que contraría el derecho fundamental al debido proceso y defensa que por mandato del artículo 29 Constitucional le asiste a los demás titulares de derechos reales que figuran inscritos sobre el bien *de mayor extensión*, entendiéndose en el caso concreto los demás comuneros, a quienes se les debe permitir su intervención en la *litis* para defender los derechos que detentan sobre el mentado bien o que estiman tienen sobre la cuota parte que será objeto de controversia.

En ese sentido, al integrar en debida forma el contradictorio, se hace menester que el extremo activo cumpla con los requisitos de que tratan los numerales 2° y 10° del artículo 82 del C.G. del P., respecto de los demás comuneros *demandados*.

Aunado a ello, tanto del certificado especial expedido por el registrador local, como del certificado de tradición allegados como anexos del escrito genitor, se desprende que el bien materia de litigio se encuentra gravado con hipoteca, por lo que, se hace necesario citar al acreedor hipotecario, para lo cual, el extremo activo deberá informar la dirección tanto física como electrónica de notificación de *Ahorramas Corporación de Ahorro y Vivienda*¹, de conformidad con lo dispuesto en la parte final del numeral 5° del artículo 375 transcrito precedencia.

¹ Ver anotación No. 2 del certificado de tradición del folio No. 450-19508.



De otra parte, el numeral 9° del artículo 82 del C. G. del P. reza, “... *la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: La cuantía del proceso cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite*”. En consonancia con ello, el artículo 26 *ibidem*, que establece la forma cómo se determina la cuantía, prevé en su numeral 3° “*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 y negrillas fuera de texto). De las disposiciones legales transcritas refulege palmario que tanto para la definición de la competencia como para el trámite que se debe imprimir a un proceso de pertenencia, es menester tener en cuenta un factor objetivo, cual es la cuantía, la cual se determina por el avalúo catastral del bien en torno al cual gira la litis, constituyendo por tanto, un anexo obligatorio de las demandas que dan inicio a este tipo de procesos 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, es necesaria para determinar la cuantía y por ende, el ente judicial competente, así como el trámite de Ley que se le debe imprimir; sin que al plenario se haya aportado el referido documento público.

Finalmente, advierte el Despacho un error en el certificado especial expedido por el Registrador de instrumentos públicos (e), teniendo en cuenta que refiere que el inmueble se encuentra ubicado en la Isla de Providencia, no obstante, del certificado de tradición aportado se desprende que el mismo se encuentra situado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, y Providencia, y Santa Catalina, isla de San Andrés, situación que deberá ser aclarada por la parte interesada ante la entidad administrativa competente, a fin de evitar irregularidades o la estructuración de posibles nulidades en el trámite del *sub lite*.

En consecuencia, 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) dirigir la demanda contra todas las personas figuren inscritas en el registro inmobiliario como titulares de derechos reales sobre el bien cuya cuota se pretende, así como ii) señalar sus nombres completos, identificaciones, direcciones electrónicas, físicas y números telefónicos, iii) aportar el avalúo catastral que corresponda al bien inmueble objeto de la presente demanda y iv) aportar la dirección física, electrónica del acreedor hipotecario, so pena de ser rechazada.

Finalmente, con fundamento en lo rituado en el artículo 73 del C. G. del P. se reconocerá personería al Doctor Raúl Tascón como apoderado judicial de la demandante, teniendo en cuenta que el poder arrimado al plenario cumple con los requisitos de que trata el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

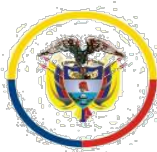
En mérito de lo expuesto, este Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la demanda verbal de pertenencia promovida por la señora ADRIANA NAVARRO CUERVO contra el señor WILLIAM GIOVANNY ARDILA BULLA 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, so pena de rechazo.

TERCERO. - RECONÓZCASE al Doctor RAÚL TASCÓN REYES, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.439.861 expedida en Cali, Valle del Cauca y portador de la T.P. No.



35.689 del C. S. de la J, como apoderado judicial de la señora ADRIANA NAVARRO CUERVO, en los términos y para los efectos a que se contrae el poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA**

Firmado Por:
Blanca Luz Gallardo Canchila
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 1
San Andres - San Andres

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a90ffddf8dc86bd9d7d070f5bd170ab7b9ea36668e9f91d85820c47118092950**

Documento generado en 08/03/2023 05:14:19 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>