



República De Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero de Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Sincelejo - Sucre
Sincelejo, cinco (05) de julio dos mil veintidós (2022)

Referencia: Proceso Declarativo de Pertenencia
Radicación: 2022-00107-00
Demandante: VICTOR RAMÓN POLO MUÑOZ
Demandado: ALEJANDRO VERGARA HERNÁNDEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS

El señor VICTOR RAMÓN POLO MUÑOZ, a través de apoderado judicial, presenta demanda declarativa de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, contra ALEJANDRO VERGARA HERNÁNDEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Haciendo una revisión minuciosa de la demanda, con el fin de verificar la concurrencia de los requisitos exigidos por ley, encuentra esta judicatura que la parte demandante omitió presentar uno de los certificados del cual hace mención el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P, que dispone que cuando el inmueble que se pretende usucapir, haga parte de otro de mayor extensión, deberá acompañarse el certificado especial expedido por la O.R.I.P. que corresponda a este.

Si bien en los anexos de la demanda fue aportado certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos, lo fue respecto del bien inmueble objeto del litigio con matrícula inmobiliaria No. 340-40395. Sin embargo, según se evidencia en el certificado aportado y mencionado anteriormente, dicho inmueble hace parte del inmueble de mayor extensión con folio de matrícula No. 340-8583, del cual no se aportó certificado especial conforme a lo dispuesto por el C.G.P.

En consecuencia, deberá aportarse el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, con respecto al inmueble de mayor extensión.

Se advierte además que el demandante está adjuntando un certificado catastral, expedido por la Alcaldía de Sincelejo, el cual, además de encontrarse borroso y con apartes totalmente ilegibles, se indica el avalúo catastral del inmueble para el año 2021. Dado lo anterior y como quiera que el avalúo se encuentra desactualizado, no es posible establecer el valor del bien a la fecha de presentación de la demanda, para efectos de determinar la cuantía, siendo necesaria su estimación a fin de verificar si este despacho es competente para conocer del presente asunto, pues, en los procesos en que se discuta el dominio o la posesión de bienes la competencia en razón de la cuantía se fija de acuerdo al avalúo de dichos bienes. Lo anterior, de acuerdo a lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 26 del C.G.P.

Adicional a lo anterior, se encuentra que los certificados que señalen la situación jurídica de un inmueble deben estar actualizados, en virtud a que los actos sujetos a registro se encuentran sometidos a cambios constantes, por lo cual resulta forzoso que se tenga plena certeza de las condiciones jurídicas actuales del predio, de allí que el período de vigencia de dichos certificados no sea extenso, de conformidad con lo normado en el artículo 72 de la ley 1579 de 2012. No obstante, el certificado especial aportado no contiene la fecha de expedición y el ordinario de tradición y libertad corresponde al año 2021, por lo cual se solicitará que sean presentados debidamente actualizados, en virtud de lo normado en el artículo 12 y por remisión analógica al numeral 1°, inciso 2° del artículo 468 del C.G.P. Aunado a ello, deberá dirigir la demanda contra los titulares actuales de derechos reales de dominio sobre el bien a usucapir.

Por otro lado, advierte el despacho observa que en la anotación No 10 del certificado ordinario de tradición y libertad y en el certificado especial, se registra un embargo ejecutivo con acción mixta a favor de EVELIA DOMINGUEZ & ASOCIADOS S. EN C.

Al respecto, se advierte que conforme lo establecido en el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P.: “(...) 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.”

Así las cosas, al existir un embargo ejecutivo con acción mixta puede inferirse que el acreedor EVELIA DOMINGUEZ & ASOCIADOS S. EN C., promueve una acción personal y con garantía real en relación con el inmueble objeto del litigio. No obstante, la demanda solo fue dirigida contra ALEJANDRO VERGARA HERNÁNDEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS; por tanto, deberá aclararse lo anterior.

Se avizora además que los linderos y el área del inmueble indicados en el poder, en los hechos y pretensiones de la demanda, no coinciden con los señalados en los certificados aportados. Así las cosas, deberá dilucidarse tal circunstancia.

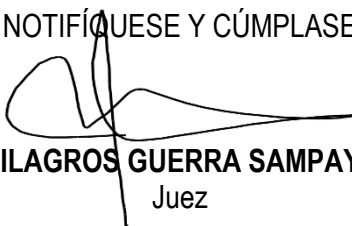
En mérito de lo expuesto, el Juzgado:

RESUELVE:

PRIMERO: INADMÍTASE la presente demanda. En consecuencia, concédase a la parte demandante el término de cinco (5) días, para que la corrija de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: RECONOCER personería para actuar al doctor ALVARO BARRAGAN PALENCIA, con C.C. N° 92.527. 964 y T.P. N° 173.983 del C. S. de la J., como apoderada judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines del poder allegado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MILAGROS GUERRA SAMPAYO

Juez