



República De Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero de Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Sincelejo - Sucre
Sincelejo, ocho (08) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Referencia: Proceso de Pertenencia
Radicación: 70-001-41-89-001-2022-00386-00
Demandante: NORLA VERENA VÁSQUEZ BARRETO
Demandado: RODRIGO GONZÁLEZ PINO Y VILMA PEREIRA ARROYO

La señora NORLA VERENA VÁSQUEZ BARRETO, a través de apoderado judicial, presenta demanda declarativa de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, contra RODRIGO GONZÁLEZ PINO y VILMA PEREIRA ARROYO

Al realizar una revisión minuciosa de la demanda, observa el despacho que en el certificado especial del bien inmueble objeto de la presente demanda, con matrícula inmobiliaria No. 340-10066, se registra un gravamen de hipoteca a favor del señor RODRIGO GONZÁLEZ PEREIRA.

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.”*

En el caso de marras, la demanda debía citar al acreedor hipotecario del bien inmueble que se pretende adquirir por prescripción, esto es, el señor RODRIGO GONZÁLEZ PEREIRA; no obstante, la demanda solo fue dirigida contra RODRIGO GONZÁLEZ PINO Y VILMA PEREIRA ARROYO. Por tanto, deberá aclararse lo anterior.

Asimismo, se advierte que la promesa de compraventa realizada entre la demandante y la señora RUBY ESTHER MERCADO GUZMÁN no tiene fecha de creación, si bien en la demanda se afirma que es de fecha 18 de marzo de 2005, lo mismo no se logra evidenciar en la promesa.

Al otear el libelo genitor, resulta forzoso señalar que el inciso 2° del artículo 6 de la ley 2213 de 2022, consagra que la demanda debe contener los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda, preceptiva que se acompaña con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 84 del C.G.P. Al respecto, se encuentra que la parte demandante omitió adjuntar el documento correspondiente a la *“Promesa de compraventa celebrada entre los señores RODRIGO GONZALEZ PINO y VILMA PEREIRA ARROYO y la señora RUBY ESTHER MERCADO GUZMAN, de fecha 1 de octubre de 1985”*, el cual fue enunciado en el acápite de pruebas y anexos; por lo cual se le solicitará a la parte actora que se sirva allegar tal documental.

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 periodo 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 ordinario de tradición y libertad aportado corresponde al mes de agosto de 2021, el cual fue allegado con la demanda un año después de su expedición por lo cual se solicitará que sea presentado debidamente actualizado, 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. De igual modo, el certificado especial expedido por el Registrador de la O.R.I.P es de fecha 25 de enero de 2021, por lo que al momento de presentación de la demanda tenía más de un año desde su expedición. En consecuencia,

deberá la demandante presentar nuevamente tales documentales debidamente actualizados a fin de establecer el estado actual del predio.

Se advierte además que el demandante está adjuntando un certificado catastral, expedido por la Alcaldía de Sincelejo, en el cual se indica el avalúo catastral del inmueble para el año 2021. Dado lo anterior y comoquiera 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.

En mérito de lo brevemente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR 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: TENER a la Dra. VIVIANA PATRICIA AVENDAÑO SALAZAR, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 64.556.521 y T.P No. 147.212 del C. S. de la J., como apoderada principal y a la Dra. YAQUELINE BALLESTAS GONZÁLEZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 64.557.419 y T.P. No. 147.213 del C.S. de la J., como apoderada sustituta de la parte demandante, en los términos y para los fines del poder allegado, **advirtiéndoles que en ningún caso pueden actuar simultáneamente más de un apoderado judicial de una misma persona (Art. 75 inc. 2 C.G.P.)**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MILAGROS GUERRA SAMPAYO
Juez