

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Primero de Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Sincelejo - Sucre

Sincelejo, diecinueve (19) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Referencia: PROCESO EJECUTIVO

Radicación No.: 70-001-41-89-001-2022-00567-00

Demandante: JORGE ISAAC MONTERROZA VILLEGAS

Demandados: FEDEVIVIENDA EN LIQUIDACIÓN Y PERSONAS INDETERMINADAS

El señor **JORGE ISAAC MONTERROZA VILLEGAS**, a través de apoderado judicial, formuló demanda declarativa de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en contra de **FEDEVIVIENDA EN LIQUIDACIÓN Y PERSONAS INDETERMINADAS**.

Al realizar una revisión minuciosa de la demanda, con el fin de verificar la concurrencia de los requisitos exigidos por la ley, de acuerdo con el tipo de acción para acceder a su trámite, el despacho observa que esta no reúne las condiciones para su admisión, por las siguientes razones:

Se tiene 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 a usucapir, 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, en el caso concreto, el certificado del registrador de instrumentos públicos aportado con la demanda, fue expedido el 23 de mayo de 2022, es decir con una antelación mayor a 06 meses de la presentación de la demanda; asimismo, se advierte que el certificado de libertad y tradición del bien inmueble a usucapir se encuentra desactualizado, 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.

Por otro lado, encuentra esta judicatura que la parte demandante omitió presentar el certificado del predio de mayor extensión, del cual hace mención el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P, que dispone:

*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. **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. 8Subrayado fuera del texto)*

En el caso de marras, se observa que tanto en el certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos respecto del bien inmueble que se pretende usucapir con matrícula inmobiliaria No. 340-22816, como en el hecho No. 1 de la demanda, se puede extraer que el inmueble objeto del litigio forma parte de un predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 340-0021865, del cual no se allegó certificado conforme lo señala el artículo ibídem.

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 que se pretende adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, debidamente actualizado y vigente. Asimismo, el del inmueble de mayor extensión, en conformidad con el artículo 375 del C.G.P.

**Aunado a ello, deberá dirigirse la demanda contra todos los titulares de derechos reales de dominio sobre el bien a usucapir, conforme el certificado especial que deberá aportar nuevamente.**

Por otro lado, se tiene que el numeral 10 del artículo 82 del C.G.P. dispone lo siguiente:

*“10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, dónde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.”*

Al respecto, se advierte que no se manifestó la dirección física del demandante, lo cual constituye requisito formal de la demanda. Por ende, deberá el apoderado de la parte demandante suministrar dicha información.

En mérito de lo brevemente expuesto, el Juzgado, **R E S U E L V E:**

**PRIMERO: INADMITASE** la presente demanda, por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO: CONCEDER** a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane los defectos indicados, so pena de rechazo.

**TERCERO: TENER** al doctor **JAVIER IBAÑEZ ROMERO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 92.509.601 de Sincelejo, y con Tarjeta Profesional N° 83.659, como apoderado de la parte demandante, en los términos del poder conferido.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MILAGROS GUERRA SAMPAYO**  
**JUEZ**