



Señora Juez, a su despacho la presente demanda declaratoria de pertenencia de inmueble urbano; informándole que la misma fue recibida por correo institucional y se encuentra debidamente radicada.  
Usiacurí, mayo 3 de 2024.  
Secretario Franklin Lujan Bossa

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUUNICIPAL DE USIACURI, TRES (3) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024).**

Proceso. VERBAL SUMARIO DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.  
Radicado: 08.849.40.89.001.2024.00024.00  
Demandante: NELCY ESTHER DE LA HOZ ZARATE  
Demandados: EMIGDIO DE LA HOZ ZARATE

Corresponde entrar a estudiar la viabilidad de admisión de la demanda de Declaración de Pertenencia, propuesta por la señora **NELCY ESTHER DE LA HOZ ZARATE** a través de apoderado judicial el Doctor Miguel Nieto García, de no ser porque se encuentran ciertas falencias que impiden su admisión. Las cuales se concretizan en:

1. INTEGRACION DEL CONTRADICTORIO E IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

- El apoderado actor señala en su demanda que, el bien objeto de prescripción hace parte de un predio de mayor extensión, esto es el identificado con F.M.I. # 045-1197, mismo que a su vez se desengloba de los F.M.I. # 045-1195 y 045-1196; sin embargo en los Certificados especiales aportados a la demanda, de éstos últimos folios, se consigna que el # 045-1195 se encuentra inscrito a nombre de EMIGDIO DE LA HOZ ZARATE, NELCY ESTHER DE LA HOZ ZARATE (demandante) e INES AMINTA DE LA HOZ ZARATE, mientras que el # 045-1196 se encuentra inscrito a nombre de ISRAEL DE LA HOZ ZARATE e INES ZARATE DE LA HOZ.
- Por su parte, en el certificado de libertad y tradición del F.M.I. # 045-1197, matrícula abierta en atención a los folios arriba señalados, en la anotación 4 aparece la siguiente inscripción:

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-07-2012 Radicación: 2012-1802

Doc: ESCRITURA 440 del 25-05-2012 NOTARIA UNICA de BARANOA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES HERENCIALE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: DE LA HOZ ZARATE DIVA LUZ	CC# 22744736
DE: DE LA HOZ ZARATE EVERLIDES	CC# 22744111
DE: DE LA HOZ ZARATE INES AMINTA	CC# 22745062
DE: DE LA HOZ ZARATE OMAR	CC# 3779070
DE: DE LA HOZ ZARATE REGIS	CC# 3779397
DE: DE LA HOZ ZARATE SERGIO ENRIQUE	CC# 7480776
A: DE LA HOZ ZARATE EMIGDIO	CC# 3779069

- Nótese que una de las personas que aparece relacionada como titular de derecho de dominio sobre el FMI # 045-1195 (del cual se da apertura al # 045-1197, es la hoy demandante NELCY ESTHER DE LA HOZ ZARATE, quien pretende prescribir una parte del predio aparentemente comprado por el señor EMIGDIO DE LA HOZ ZARATE, sin que se aclarara en la demanda tal situación.
- Nótese que en la demanda, se señala que: "4. El señor EMIGDIO DE LA HOZ ZARATE mediante escritura publica # 440 del 25 de junio del 2012



expedida por la Notaria Única de Baranoa, compró parte de los derechos herenciales, del inmueble ubicado en la calle 16#19-19 (...), ya que mi mandante conserva en posesión desde el año 2013 de una porción de esa venta, objeto de esta demanda.

5. Dicho inmueble que es el de mayor extensión se dividió en tres, los cuales cuenta con las siguientes nomenclaturas: la de mi mandante, la cual se encuentra el inmueble que se pretende la prescripción es calle 16#19-19; la siguientes es (...) y la del demandado, quien es la persona que aparece como titular de derecho del predio en total EMIGDIO DE LA HOZ ZARATE es calle 16# 19-41”.

Pese a lo anterior, no se aclara cual es “esa parte” de derechos herenciales que compró Emigdio De la Hoz y cual es la parte objeto de la prescripción, indicada en áreas, linderos y medidas.

- En la demanda se menciona que el bien inmueble que se pretende prescribir hace parte de uno de mayor extensión con nomenclatura Calle 16 No. 19-25, mismo que no fueron señalados los linderos y medidas, conforme lo manda el art. 375 del CGP, puesto que únicamente se dan a conocer al despacho las medidas y linderos del predio de menor extensión que se pretende usucapir, y sin que se haya indicado debidamente y en forma precisa, en que área de aquel se encuentra este último y cuál será el área que quedará a cada bien, luego de su segregación. Lo anterior para efectos de identificar plenamente el bien a usucapir al interior del predio de mayor extensión.
- Tales omisiones, no solo generan confusión al despacho respecto de las circunstancias fácticas que giran alrededor del particular, tales como la calidad de la posesión invocada por la demandante, sino respecto de las personas que deberían integrar debidamente la litis y sobre todo la ubicación e identificación del predio objeto de prescripción.
- De igual forma, tampoco se aclara dentro del contexto de la demanda, lo indicado en el certificado especial de pertenencia con antecedente registral en falsa tradición, respecto de la consulta del Folio 045-1197 (folio10 del C.D), en el cual observamos que el señor Registrador informa que:

(...)  
SEGUNDO: Revisado los índices de propietario que para el efecto lleva la fecha de información en cuanto a la tradición del inmueble, se encontró que el predio antes citado se encuentra inscrito a nombre de : EMIGDIO DE LA HOZ ZARATE compra venta derechos herenciales con falsas tradición donde adquiere mediante escritura Pública No. 440 de fecha 25-05-2012 Notaría de Baranoa (...)

La inexistencia de pleno Dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada, hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones a las que se refiere la transcripción del parágrafo 3 del artículo 8 de la hoy ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

Por ende, **no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales de dominio**, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo. Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de naturaleza baldía, que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la agencia Nacional de Tierras –ANT, artículo 665 de la ley 160 de 1994(en caso de que su característica sea RURAL o por adjudicación o venta realizada por entidad territorial correspondiente (Municipio) artículo 123 de la ley 388 de 1997 en caso de que su característica sea URBANA.

Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 375 de la ley 1564 de 2012 (Código General del proceso) dado que los inmuebles que tengan la naturaleza de baldío son IMPRESCRIPTIBLES (...). (negritas y líneas del despacho)



❖ Por lo anterior, se evidencia que no existe la suficiente claridad que debe tener toda demanda, con relación a los hechos que fundamentan las pretensiones de la misma, conforme lo ordena el art. 82 del CGP, motivo por el cual, para subsanar los anteriores puntos, el demandante deberá aclarar, corregir o reformar la demanda, debiendo identificar plenamente, no solo el predio objeto de prescripción, sino el de mayor extensión del cual hace parte, debiendo además aportar certificado especial de pertenencia respecto de éste último, dirigiendo la demanda en contra de quien figure como titular de derecho de dominio. Todo lo anterior, dando estricto cumplimiento a lo contemplado en el art. 375 del CGP.

2. Ahora bien, en cuanto a la procedencia de los testimonios solicitados, deberá dar estricto cumplimiento a lo establecido en el artículo 212 del Código General del Proceso; esto es, aparte de enunciar concretamente el asunto sobre el cual declararán los citados, así como la descripción íntegra de la necesidad que representa escuchar los testigos, y la importancia que representan al litigio. Igualmente deberá indicarse el correo electrónico de cada uno de los testigos solicitados, a fin de ser citados dentro de la presente actuación, tal como lo determina la Ley 2213 de 2022.

3. De igual manera como será requisito fundamental que se establezca la cuantía para determinar la competencia; así, tenemos que el numeral 4º del artículo 26 de la Ley 1564 de 2012 C.G.P. señala:

*“Determinación de la cuantía. 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 estos.....”*

Se adolecería entonces del avalúo catastral, debidamente expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC” que así lo indique; sin embargo, por recientes pronunciamientos de las altas cortes, sería suficiente con aportar un recibo de paz y salvo del año 2024 y factura de pago de Impuesto Predial unificado expedido por la Alcaldía Municipal de Usiacurí, como se hace en el presente caso, pero véase que los mismos refieren que el predio aparece a nombre de los señores Israel de la Hoz Zarate e Inés Zarate de De la Hoz y corresponden al predio de la Calle 16 No. 19-19, con matrícula Inmobiliaria No. 01000630005000.

Finalmente en cumplimiento de la Ley 2213 del año 2022, que elevó a permanentes las directrices establecidas en el decreto 806 del 2020, en concordancia con las normas procesales pertinentes, se deberá acreditar por medio electrónico, el envío de manera simultánea de la copia de la demanda y de sus anexos a la parte demandada y del mismo modo deberá proceder respecto a la presente inadmisión, con el correspondiente escrito de subsanación; igualmente, en la oportunidad procesal pertinente deberá darse estricta observancia a los deberes establecidos en el art. 3º de la ley 2213 de 2022 conc., Art. 78-14 del CGP con la respectiva acreditación ante el Juzgado de su cumplimiento.

En este orden de ideas, habrá que declararse inadmisibles la presente demanda, concediéndole a la parte demandante el término de cinco (5) días hábiles para que la corrija, so pena de rechazo, de conformidad al artículo 90 del C.G.P.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Primero promiscuo Municipal de Usiacurí.



## RESUELVE

**PRIMERO: INADMITASE** la presente demanda declaratoria de Pertenencia por prescripción extraordinaria de inmueble urbano, instaurada por la señora **NELCY ESTHER DE LA HOZ ZARATE** a través de apoderado judicial, en contra de **EMIGDIO DE LA HOZ ZARATE**, por las razones anteriormente indicadas.

**SEGUNDO. CONCEDER** a la parte demandante el término legal de cinco (5) días hábiles para que subsane las irregularidades anotadas en la considerativa, so pena de ser rechazada, conforme lo indica el artículo 90 del C.G.P.

**TERCERO:** Téngase al Dr. **Miguel Nieto García**, como apoderado de la señora **NELCY ESTHER DE LA HOZ ZARATE**, para que actúe en este proceso en representación de la parte demandante, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas en el poder conferido (art. 74 C.G.P.).

## NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**GENOVEVA CONTRERAS LORA**  
Juez

Firmado Por:

Genoveva Del Carmen Contreras Lora

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

Usiacurí - Atlántico

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: **619116edeb6bfd9a4ac43f738048ff7ed37769016d00ca852f15917b1bc618fc**

Documento generado en 06/05/2024 05:09:52 p. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**