



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Radicado 54172-4089-001-2022-00318-00

Chinácota, veintisiete (27) de abril de dos mil veintitrés (2023).

Se procede a resolver la solicitud elevada por el apoderado de la parte demandada en el escrito que presento respecto de las excepciones previas.

Para el presente caso es importante aclarar que el presente proceso se adelanta bajo los preceptos del proceso verbal sumario, esto es lo regulado en los artículos 390 a 392 del código General de Proceso, en este aspecto entonces se debe tener en cuenta que el artículo 391 en su inciso séptimo señala lo siguiente: "(...) *Los hechos que configuren excepciones previas deberán se alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda (...)*", ante esto es importante entonces señalar las reglas establecidas para el Recurso de Reposición, en el mismo Código General del Proceso, y que se encuentra en el artículo 318 señalando en su inciso tercero que: "(...) *El recurso deberá interponerse con excepción de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto (...)*".

Ahora bien teniendo en cuenta que en el escrito presentado con fecha 22 de noviembre y cuya referencia señala: "*Contestación de excepciones previas*", estima el despacho que al presentar excepciones previas lo hace interponiendo el recursos aludido en el artículo 318, sin embargo este no se realiza con la formalidad prevista la norma en cita, esto es no se interpuso dentro de los tres días siguientes a la notificación, lo cual debió haberse dado dentro de los días 26, 27 y 28 de octubre de 2022, teniendo en cuenta que la notificación del auto admisorio se entendió surtida el día 25 de octubre del mismo año, razón por la cual no se repondrá.

Sin embargo y en aras de dar claridad respecto de lo asomado por la parte demandada, es importante señalar lo siguiente:

1. El presente proceso es un proceso de pertenencia.
2. Frente a la competencia de los jueces civiles municipales en única instancia el artículo 17 del Código General del Proceso, señala en su numeral 1: "*De los procesos contenciosos de mínima cuantía (...)*"
3. El artículo 25 ibidem en cuanto a la cuantía en su inciso segundo establece que "*Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 s.m.l.m.v).* Y en su inciso cinco señala que: "*El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda*".
4. El artículo 26 de la precitada normatividad, referente a la determinación de la cuantía señala en su numeral tercero que: "*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*".

Ahora bien, se tiene entonces que el 01 de septiembre de 2022 se allego demanda de pertenencia en la cual en sus adjuntos se tiene certificación de la secretaria de hacienda y tesoro del municipio de Chinácota, en el que se deja constancia que el predio tiene un avalúo para el año 2022 de treinta y nueve millones quinientos noventa y dos mil pesos (39.592.000), asimismo, para el año 2022 el salario mínimo mensual vigente era de un millón, por lo que la cuantía mínima al momento de presentación de la demanda era de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000), que teniendo en cuenta la normatividad señalada con anterioridad permiten determinar que este funcionario es competente en razón a la cuantía para conocer del presente proceso.

Teniendo en cuenta que dentro del expediente reposa respuesta de la Superintendencia de Notariado y Registro, se ordenara poner en conocimiento de las partes dicha respuesta, asimismo, se encuentra respuesta realizada por el curador Ad-Litem de la señora ROSA CECILIA ORDUZ HERNANDEZ y demás personas indeterminadas, en el que formuló excepción de mérito, córrasele traslado de la misma a la parte demandante conforme lo estipula el artículo 391 del Código General del Proceso

Por lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota,

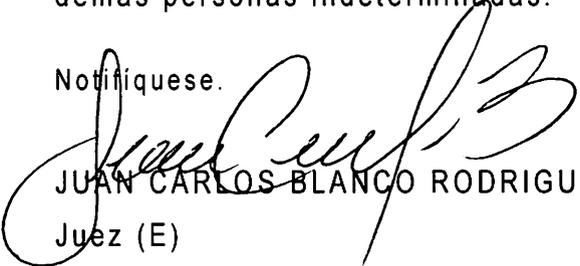
RESUELVE:

Primero: **NO REPONER**, frente a lo solicitado por el apoderado de la parte demandada en su escrito de excepciones previas frente a la Falta de competencia del juez por el factor cuantía.

Segundo: **PONER** en conocimiento de las partes, la respuesta allegada por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro vista a folios 166 a 168 del expediente.

Tercero: **CORRER** traslado de las excepciones de mérito propuestas por el curador Ad-Litem de la señora ROSA CECILIA ORDUZ HERNANDEZ y demás personas indeterminadas.

Notifíquese.



JUAN CARLOS BLANCO RODRIGUEZ

Juez (E)



Bogotá D.C., 29 de noviembre de 2022

SNR2022EE125772

Doctora
ADRIANA DEL PILAR GUERRERO MARIÑO
Secretaria
Juzgado Promiscuo Municipal
iprmchinacota@cendoj.ramajudicial.gov.co
Chinácota - Norte de Santander

Respetada Doctora Guerrero,

Bogotá
Referencia: Respuesta al Oficio No. 526 del 16 de septiembre de 2022
Radicado: 2022-00318-00
Demandantes: Carmen Amparo Cáceres Carvajal y José Orlando Yaruro
Demandados: Francisco Orduz Soto, Otros y Personas Indeterminadas
Radicado Superintendencia: SNR2022ER126966

Respetada Doctora Guerrero,

En atención al asunto de la referencia, en el cual nos informan que mediante auto se dispuso comunicar a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, SDPRFT, sobre la admisión de la demanda de pertenencia, con el fin de que se efectúen las declaraciones que se consideren pertinentes, conforme lo señalado en el numeral 6 del artículo 375 del Código General del Proceso, le informamos lo siguiente:

El numeral 6 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 indica que tratándose de bienes inmuebles, se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, SNR, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) **para que, si lo consideran pertinente**, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

El numeral 5 del artículo 375 ibídem, establece que, en las demandas de pertenencia sobre bienes privados, salvo norma especial, 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.

En este sentido, el Artículo 69 de la Ley 1579 de 2012, establece que es obligación de las

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 07
03 - 12 - 2020

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co

167



Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, expedir los certificados especiales para pertenencia, tal como se señala:

"(...) Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos expedirán, a solicitud del interesado, los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, (...)"

Conforme lo anterior, se colige que el certificado que expiden los Registradores de Instrumentos Públicos se torna esencial al momento de adelantar el proceso de pertenencia, por lo que es importante señalar que para la expedición del mismo, la ORIP debe verificar la información contenida tanto en los libros de antiguo sistema, como en los documentos que se encuentran en las carpetas de antecedentes, los cuales reposan únicamente en el archivo de cada ORIP, pues esta verificación permite **determinar la existencia o no de titulares inscritos del derecho de dominio**, de lo contrario el Juez podría tomar la decisión de rechazar la demanda, pues si el certificado indica que figura un particular como titular (es) de derechos reales principales sobre el bien inmueble objeto de certificación, se trataría de un predio de dominio privado; contrario sensu, cuando el certificado indica que no figura titular (es) de derechos reales principales o que el inmueble no presenta antecedente registral en esa oficina, es decir, folio de matrícula inmobiliaria, FMI o datos de antiguo sistema que permita su ubicación en registro, se trataría de un predio no susceptible de adquirirse mediante el proceso de pertenencia a través del procedimiento regulado en el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012.

De acuerdo a lo señalado anteriormente, se observa que la norma es clara al indicar que no se podrá adelantar ningún trámite cuando los procesos declarativos de pertenencia versen sobre bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, como tampoco será admitida demanda si no se presenta el certificado especial para pertenencia que expiden los Registradores de Instrumentos Públicos, con los cuales se podría determinar la real situación jurídica de los bienes a prescribir.

En este orden de ideas, SNR a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, ORIP, materializa los objetivos del derecho registral, sirviendo de medio de tradición del dominio de los bienes inmuebles, publicitando los documentos que trasladen, transmitan, muden graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes raíces, revistiéndolos de esta manera de mérito probatorio.

En este sentido, la SNR solo tiene acceso a la información que se encuentra publicitada en cada matrícula inmobiliaria, la cual se consulta a través de los sistemas misionales VUR, Folio Magnético y Sistema de Información Registral SIR, ya que los documentos que sirven de soporte para las inscripciones en las matrículas inmobiliarias, se encuentran en cada ORIP, tal como se indicó anteriormente.

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 07
03 - 12 - 2020

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Así las cosas, la SDPRFT, una vez recibió el oficio anexo en la solicitud y emitido por su despacho, procedió a hacer el análisis jurídico al folio de matrícula inmobiliaria N° 264-789, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Chinácota**, pudiéndose constatar que el inmueble proviene de propiedad privada y el actual titular de los derechos reales es una persona **Natural**.

Cabe advertir que en los procesos declarativos de pertenencia los jueces tienen la oportunidad de decretar pruebas de oficio que le permitan tener elementos de juicio y de esta forma determinar si están en presencia de un predio privado o presuntamente baldío.

Por último, es importante resaltar que, en la eventualidad de existir alguna contradicción entre el pronunciamiento de la SNR respecto a la naturaleza jurídica de un predio y lo certificado por la ORIP, cobrara mayor importancia lo certificado por ésta, ya que como se ha indicado en párrafos anteriores, las ORIP tienen acceso al archivo físico que contiene libros de antiguo sistema y carpetas de antecedentes, adicional a los sistemas de información misional (VUR, Folio Magnético y SIR).

En los anteriores términos damos respuesta de fondo a su solicitud.

Cordialmente,

FELIPE CLAVIJO OSPINA

Superintendente Delegado para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras.

Proyectó: Mauricio Antonio Arango Acosta / Profesional Especializado
Revisó: Gustavo Adolfo Velandia Carvajal / Técnico Administrativo
Aprobó: Martha Lucia Restrepo Guerra

TRD: 400.20.2

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 07
03 - 12 - 2020

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



REINALDO ALEXANDER VILLAMIZAR ARENAS

ABOGADO TITULADO CIVIL-COMERCIAL-FAMILIA TELFS: 3165795571-
3166259903

DOCTORA:
YOLANDA NEIRA ANGARITA.
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CHINACOTA.
E.S.D.

REF. CONTESTACION DE LA DEMANDA Y PROPOSICION DE EXCEPCIONES.
RAD. 2022-318.
DEMANDANTE. CARMEN AMPARO CACERES CARVAJAL Y JOSE ORLANDO
YARURO.
DEMANDADA. ROSA CECILIA ORDUZ HERNANDEZ Y OTROS.

YO, REINALDO ALEXANDER VILLAMIZAR ARENAS, mayor y vecino de la ciudad de Cúcuta, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía No: 1007011382 expedida en Cúcuta, y portador de la tarjeta profesional No: 209.447 del consejo superior de la judicatura, obrando en mi condición de curador ad-litem de la señora: ROSA CECILIA ORDUZ HERNANDEZ demás personas indeterminadas, me permito por medio de este escrito y con base a los hechos y pruebas aportadas en la demanda y contestación por parte de la otra parte demandada, me permito contestar y proponer excepciones a la demanda de pertenencia que nos ocupa.

OBSERVACION.

Me permito manifestar que la presente contestación y proposición de excepciones la realizo con base a las herramientas a mi aportadas y por mandato de la ley, tratando de cumplir a cabalidad esa labor de curador de ad litem no solo limitando a decir no me consta nada, si no tratando de ver en derecho que se puede proponer, como más adelante lo haré, tratando de aportar a la discusión legal que se plantea, para que el Honorable Despacho que usted preside tenga más elementos para decidir de fondo.

EN CUANTO A LOS HECHOS.

AL HECHO PRIMERO: NO ME CONSTA- QUE SE PRUEBE-EXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Se observa existencia de contrato de arrendamiento, por lo que se debe probar por parte de los demandantes lo expresado en este hecho, en cuanto a asegurar que tienen la posesión, pues con la firma del contrato, reconocen según lo veo a un propietario o alguien de mejor derecho diferente a ellos.

AL HECHO SEGUNDO: Se determinará por parte del despacho, en diligencia si corresponde a la determinación del predio que se hace en este hecho de la demanda.

AL HECHO TERCERO: QUE PRUEBEN LO MANIFESTADO EN ESTE HECHO LOS DEMANDANTES.

Pues se denota al contrario de lo manifestado, que si han renacido dominio a otro al firmar el contrato de arrendamiento, y aceptar devolver el inmueble en conciliación realizada entre las partes.

AL HECHO CUARTO- ACEPTAN QUE EXISTE PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE- DEBEN PROBAR LO MANIFESTADO LOS DEMANDANTES.

Es de señalar señora Juez, que como curador observo que se está aceptando por parte de los demandados la existencia de propietarios del bien que nos ocupa, y no veo alguna

171

2022-318

Reinaldo Villamizar <rava772022@gmail.com>

Jue 2/03/2023 4:48 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Chinácota
<jprmchinacota@cendoj.ramajudicial.gov.co>; orduz74@hotmail.co <orduz74@hotmail.co>; Francisco Arb
<arb505@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (912 KB)

CONTEST 2022-318.pdf;

Por medio del presente me permito adjuntar contestación de la demanda y proposición de excepción que consta en tres folios,

Reinaldo V

Arb 505

Atentamente,

Reinaldo

Villamizar

Reinaldo A Villamizar Arenas
TELEFOS: 3165795571-3166259903

Reinaldo A

Villamizar Arenas



REINALDO ALEXANDER VILLAMIZAR ARENAS

ABOGADO TITULADO CIVIL-COMERCIAL-FAMILIA TELFS: 3165795571-
3166259903

circunstancia por la cual en las características del arrendamiento no haya sido incluida en arriendo la cuota parte que se pretende usucapir,

AL HECHO QUINTO: ACEPTA NUEVAMENTE LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO.

Es de observar, que, en los acuerdos alcanzados en la conciliación, observo que se manifiesta entregar el inmueble ubicado en la calle 2 2-08 Barrio San mateo, por lo que observo que hace referencia a la totalidad del inmueble.

AL HECHO SEXTO: OBSERVO QUE, EN TRASLADO A MI CORRIDO, SALTA DEL HECHO SEXTO AL SEPTIMO.

AL HECHO SEPTIMO: NO ME CONSTA- QUE PRUEBEN LO MANIFESTADO LOS DEMANDANTES.

Considero como ya manifesté, que según observo en la conciliación el contrato de arrendamiento se extiende al total del inmueble, por lo que tendrán que probar los DEMANDANTES, las particularidades especiales de Lo que pretenden Usucapir.

AL HECHO OCTAVO: ME ATENGO A LO QUE DECIDA Y ESTABLEZCA EL DESPACHO.

AL HECHO NOVENO: ME ATENGO A LO QUE DECIDA Y ESTABLEZCA EL DESPACHO.

AL HECHO DIEZ: NO ME CONSTA QUE PRUEBEN LO MANIFESTADO LOS DEMANDANTES.

AL HECHO ONCE: QUE SE DEMUESTRE-será el honorable despacho quien certifique y en ultimas establezca el avalúo y demás características de bien que nos ocupa.

AL HECHO DOCE: NO ME CONSTA- QUE SE PRUEBEN LO MANIFESTADO LOS DEMANDANTES.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES QUE SOLICITA EL DEMANDANTE.

En virtud de lo anteriormente manifestado, considero que no están llamadas a prosperar ninguna de las pretensiones propuestas por los demandantes, toda vez existe contrato de arrendamiento lo que me da a entender que ni se configuran ni el animus ni el corpus que se requiere para adquirir por prescripción el inmueble objeto de este proceso.

EXCEPCION DE MERITO.

Le solicito Señora Juez, declarar probada y que prospere la siguiente Excepción:

1. EXCEPCIÓN FALTA DE ELEMENTOS ESENCIALES PARA PRESCRIBIR,

Me permito invocar esta excepción basado en el hecho que existe contrato de arrendamiento y conciliación acerca del mismo, donde los demandantes reconocen que existe alguien de mejor derecho en el inmueble que nos ocupa en su totalidad.

173



REINALDO ALEXANDER VILLAMIZAR ARENAS

ABOGADO TITULADO CIVIL-COMERCIAL-FAMILIA TELFS: 3165795571-
3166259903

SOLICITUD DE PRUEBA:

En virtud de enterarme por investigación que realice de que mi defendida señora: ROSA CECILIA ORDUZ HERNANDEZ falleció, pero al desconocer la fecha lugar u otro dato del fallecimiento, me permito solicitarle Señora Juez, que en la medida de lo posible le sea requerido al señor: LUIS FRANCISCO ORDUZ SOTO, para que aporte el respectivo registro civil de defunción de la señora ROSA ORDUZ, o de no ser posible por favor correr traslado a la Registraduría nacional del estado civil para que aporte el respectivo registro,

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Las demás partes procesales en las direcciones indicadas en la demanda.

El suscrito: Recibirá notificaciones en la secretaria de su despacho o en la calle 12 entre av. 4ta y 5ta CENTRO COMERCIAL EL REMOLINO OFICINA 213 DE LA CIUDAD DE CUCUTA NORTE DE SANTANDER O AL CORREO ELECTRONICO: RAVA772022@GMAIL.COM.

DE LA SEÑORA JUEZ,

Atentamente:

REINALDO ALEXANDER VILLAMIZAR ARENAS
CC No: 1007011382 DE CUCUTA
T.P: 209.447 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.