



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
SUAITA SANTANDER

Veintisiete (27) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 687704089001-2023-00031-00

Se inadmitirá la presente demanda, por no superar el control de legalidad de que trata el artículo 90 del C.G.P., en consecuencia, se detallarán los yerros advertidos en el escrito demandatorio:

1. De los Hechos

Del encabezado de la demanda se deberá suprimir la identificación del predio a usucapir, por encontrarse tal hecho jurídicamente relevante ya contenido en el acápite de “fundamentos facticos”.

De otro lado, deberá señalarse de manera separada en los hechos de la demanda los linderos y cabida en el sistema métrico decimal: i) del predio de mayor extensión, ii) del predio de menor extensión que se pretende en pertenencia y, iii) del remanente que llegare a quedar del de mayor extensión en caso de prosperar las pretensiones de la demanda. Lo anterior, en vista que no se advierte de manera completa y separada, tales informaciones en la relación fáctica.

La respetada memorialista deberá revisar en lo que hace al hecho segundo consignado en la demanda, que omitió señalar la longitud del lindero ESTE del predio de menor extensión que pretende en pertenencia.



En lo que hace al hecho tercero de la demanda, se dice que la franja pretendida hace parte del predio de mayor extensión, señalando como cabida de este último la de 165 HA mas 5443 metros; sin embargo, revisada la experticia, se advierte que esa es la cabida que corresponde no al de mayor extensión sino al remanente que quedare de prosperar la demanda, pues la cabida que informa el perito, respecto del fundo de mayor extensión es de 165 HA mas 9.500 metros², por tal razón este aspecto debe corregirse, debiendo tenerse especial cuidado sobre los linderos y cabida que se consignen en cada uno de los hechos donde se individualice cada uno de los tres predios que deben ser anunciados en el acápite fáctico y de manera independiente.

2. De las pretensiones

Respecto de las pretensiones alojadas en los ordinales 3, 4 y 6 no tienen sustento en hechos que le sirvan de soporte¹, por tanto, no son susceptibles de declaración o condena. En consecuencia y para mayor claridad deben ser retiradas de este acápite y ubicadas en el que corresponda.

3. De las pruebas

No se aportó con la demanda: i) el contrato de compraventa de fecha 11 de diciembre de 2012 y, ii) la Escritura Pública No 334 del 23 de noviembre de 1997, a pesar de haberse mencionado en el literal A del acápite de pruebas. En razón de lo anterior deben allegarse.

4. Del certificado catastral

Deberá acompañarse con la demanda y para los propósitos de que trata el numeral 3 del artículo 26 del C.G.P, así como para indagar sobre la cabida registrada del predio de mayor extensión, el respectivo certificado catastral que corresponde al inmueble de mayor extensión del que se desprende la franja objeto de pretensiones de pertenencia,

¹ Numeral 5 del artículo 82 del CGP



que deberá ser el expedido por la autoridad competente -Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC².

5. De la cuantía

En vista que el legislador no estableció como determinar la cuantía cuando solo una parte de un inmueble se pretende en pertenencia, deberá entonces establecerse de la siguiente manera³: Se tendrá en cuenta el avalúo catastral del predio de mayor extensión y la cabida que informe el IGAC, con base en ellos se determinará el valor catastral del metro cuadrado del predio de mayor extensión. Establecido el valor catastral del metro cuadrado del predio de mayor extensión, se multiplicará por los metros cuadrados que se pretenden en pertenencia y este será el avalúo que se tendrá en cuenta para efectos de la determinación de la cuantía de que trata el numeral 3 del artículo 26 del CGP⁴, lo que permitirá conocer si se trata de un proceso de mínima, menor o mayor cuantía y por ende si estamos en presencia de un proceso verbal o verbal sumario.

Lo anterior, en el entendido que la cuantía no puede ser el total del valor catastral del predio de mayor extensión, porque no se pretende todo, sino solo una parte del mismo.

6. De la acreditación del envío de la demanda

La parte actora deberá dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 2213 de 2022, esto es, acreditar el envío de la demanda y sus anexos a la dirección donde reciben notificaciones los demandados Jairo Jiménez Echeverría y Orleans Humberto Jiménez Echeverría.

7. De la experticia

se advierte de la experticia en su folio 14 que:

² Resolución 0070 de 2011 IGAC. ARTÍCULO 154.- *Certificado catastral. - Las autoridades catastrales, a solicitud de los propietarios o poseedores, certificarán sobre la inscripción catastral de sus predios o mejoras, **indicando la vigencia del avalúo.***

³ Numeral 6 del artículo 42 del CGP.

⁴ Artículo 26 No 3 CGP...*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 ubica en la vereda Dan Josef (SNR), La Colorada (EOT), Municipio de Suaita, Departamento de Santander, **a 7.8 kilómetros al Noreste del Casco Urbano del Socorro**, cuenta con coordenadas geográficas Latitud Norte Longitud Oeste 6.110543,-73.367116, y registra una altitud promedio de 1495 msnm.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

El hecho mencionado en las líneas resaltadas en la transcripción precedente, debe ser aclarada o corregida, ya que desde la ubicación del predio El Rincón (predio general) al casco urbano del Socorro, la distancia real sin duda supera ostensiblemente la distancia que se señala de 7.8 km.

De otra parte, el dictamen pericial deberá ser complementado presentados los levantamientos topográficos que correspondan a la memoria descriptiva de los linderos: i) del predio de mayor extensión o general. ii) del predio especial o de menor extensión y iii) del remanente o saldo que quedare de llegar a prosperar las pretensiones de la demanda, teniendo especial cuidado en dar cumplimiento a las reglas del sistema métrico decimal de que trata el parágrafo 1 del artículo 16 de la ley 1579 de 2012, disposición que se transcribe a continuación:

“...ARTÍCULO 16. CALIFICACIÓN. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

PARÁGRAFO 1o. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad.”.

Lo anterior, para que, en el eventual caso de llegar a prosperar las pretensiones de la demanda, no resulte jurídicamente imposible registrar la sentencia y en vista que, estudiado cuidadosamente el informe pericial, se advierte que no obra los planos o levantamientos topográficos que consignen las colindancias, longitudes y cabidas que informan la pericia allegada, documento que debe ser presentado



junto con la sentencia ante la ORIP, para su eventual registro en caso de salir avante la pretensión.

De otra parte, se evidencia que en los anexos de la pericia se allega certificación del año 2016, que informa que el perito es auxiliar de la justicia, por tanto, se solicita se informe si es auxiliar en las listas vigentes o precisar si lo allega para acreditar idoneidad, en este último caso deberá señalarlo así expresamente.

De la integración del contradictorio.

De la revisión del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de mayor extensión involucrado en este proceso, se advierte que tal fondo fue gravado con hipoteca conforme consta en la anotación número cuatro, por tal razón, el respectivo acreedor deberá ser citado conforme se exige en la parte final del inciso primero del numeral 5 del artículo 375 del CGP, para tal propósito la parte actora deberá consignar en la demanda las informaciones que permitan surtir tal citación y/o notificación.

En consecuencia, dando aplicación analógica de lo estatuido en numeral 3, artículo 93 del C. G del P. y, como el cumplimiento de lo aquí señalado reclama un replanteamiento significativo del libelo, se ordenará a la parte demandante presentarla debidamente INTEGRADA en un solo y nuevo escrito.

En razón y mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Suaita, Santander.

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la demanda verbal sumaria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva, formulada por Fanny Serrano Jiménez, contra Jairo Jiménez Echeverría, Orleans Humberto Jiménez Echeverría y, demás personas desconocidas e indeterminadas.



SEGUNDO: Conceder a la parte actora cinco (5) días para que subsane la demanda, en los términos indicados en la parte motiva, so pena de rechazado.

NOTIFÍQUESE electrónicamente la presente providencia a la parte interesada en el micro sitio de este despacho en la página web de la Rama Judicial y fijese en lugar visible de la sede judicial de este, en la forma y términos del artículo 295 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

EDISON ERNESTO MARTÍNEZ GUEVARA