



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
SUAITA SANTANDER

Cinco (05) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 687704089001-2023-00034-00

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”.

Respecto del hecho DECIMO CUARTO debe omitirse, toda vez que, en sí mismo no es una situación fáctica que fundamente algunas de las pretensiones enlistadas en el libelo genitor. (num. 5, art. 82 del CGP)

2. DE LA CABIDA DEL PREDIO

Oteado el dictamen, se evidencia que el área superficial del predio objeto de las pretensiones de la demanda es de 1896 m² y, en el certificado catastral nacional figura con 2227 m², advirtiéndose entonces, que el rango de tolerancia en el caso puntual, supera los establecidos en la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de



2020 en su artículo 15¹, en la tabla de valores que en dicho articulado se encuentra. (ver tabla 1), la cual se halla mencionada en el informe pericial mencionado.

Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo urbano o rural con comportamiento urbano	Menor o igual a 80 m ²	7%
	Mayor a 80 m ² y menor o igual 250 m ²	6%
	Mayor a 250 m ² y menor o igual 500 m ²	4%
	Mayor a 500 m ²	3%
	Menor o igual a 2.000 m ²	10%

Tabla 1

En línea de lo anterior, y teniendo el área del predio certificada por el IGAC es de 2227 m², equivalente al 100% y, el área según el dictamen es de 1896 m², equivalente al 85%, luego entonces, la resulta que se obtiene de las operaciones aritméticas es un rango del 15% en la diferencia superficiaria, conclusión que palmariamente supera los porcentajes establecidos en la tabla transcrita precedentemente, lo que en principio podría indicar que se está solicitando no todo sino solo una parte del inmueble que registra el IGAC.

Por ende, al no estar satisfechos los presupuestos instalados en la resolución conjunta referida, es decir, los rangos que allí se establecen, corresponde a la parte interesada, previo al proceso de pertenencia, iniciar el tramite administrativo de rectificación de linderos y áreas ante el gestor catastral competente para que mediante acto administrativo a que haya lugar, se establezcan las correcciones de área y/o linderos, ya sea que implique disminución, aumento o actualización del predio objeto de litis², ello con el objeto de conjurar entre otros efectos, la imposibilidad de registro de la sentencia ante la oficina registral, observación que se muestra en esta oportunidad como deber del juez para tomar medidas tempranas de dirección y saneamiento del proceso.

¹ Artículo 15. Rangos de Tolerancia. Los rangos de tolerancia descritos en la tabla 1, se establecen como la variación de área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. En todo caso, la inscripción catastral debe reflejar la realidad física de los predios de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad catastral.

² El cambio de área ya sea que implique disminución, aumento o actualización procederá mediante acto administrativo proferido por el gestor catastral competente. art. 102 y 103 del Decreto Ley 960 de 1960 y el Decreto 148 de 2020 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística.



3. DE LA INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO.

Aunque no es causal de inadmisión, se avizora en el folio de matrícula inmobiliaria³ que sobre el predio pretendido en pertenencia recae medida cautelar de embargo, decretada por la fiscalía treinta y dos seccional de Moniquirá, al interior de la demanda de constitución de parte civil, promovida a instancia de Jesús Agudelo Mosquera y Nancy Sáenz Urrea, razón por la que la actora deberá allegar con el escrito de subsanación las informaciones necesarias para su vinculación al proceso.

Lo anterior, en atención a que si bien, las reglas del proceso de pertenencia rigurado en el artículo 375 del CGP, no exigen la comparecencia de acreedores de medidas cautelares, también es que, a consideración del despacho, tales personas son sin duda interesados en el derecho que la medida cautelar de embargo les representa, y por ello, se torna relevante su integración al contradictorio, para de esta manera garantizar los derechos de contradicción, confrontación y defensa.

DE LA EXPERTICIA

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 tal certificación se allega para acreditar experiencia e idoneidad, en este último caso, deberá señalarlo así expresamente.

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

³ Anotación No 002



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 Ismael Villamizar Arias, contra Salvador Martínez Pérez y otros y, demás personas desconocidas e indeterminadas.

SEGUNDO: Conceder a la parte actora el termino de 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