



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
SUAITA SANTANDER

Nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 687704089001-2023-00035-00

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”.

2. DE LA CABIDA DEL PREDIO.

Revisado el documento “paz y salvo” emanado de la secretaría de hacienda municipal de Suaita y el certificado expedido por el IGAC se evidencia que el predio general en tales documentos tiene una cabida de 4200 m²; pero en el dictamen pericial registra un área de 4040 m²; y en el folio de matrícula inmobiliario y en las escrituras públicas n° 93 del 23 de mayo de 2012 y la n° 10 del 23 de enero de 2017, ambas de la notaría de Suaita, un área de 5000 m², lo que de plano permite advertir que el rango de tolerancia en el caso puntual, supera los límites establecidos en la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR



11344 de 2020 en su artículo 15¹, tabla de valores que registra lo siguiente. (ver tabla 1)

Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo rural sin comportamiento urbano	Mayor a 2000 m ² y menor o igual a 1 ha	9%
	Mayor a 1 ha y menor o igual a 10 ha	7%
	Mayor a 10 ha y menor o igual a 50 ha	4%
	Mayor a 50 ha	2%

Tabla 1

Lo anterior se afirma teniendo en cuenta que, el área del predio que se establece en el folio de matrícula inmobiliario y en las escrituras públicas ya referidas, el predio general cuenta con área de 5000 m², lo que equivaldría al 100%, y el área según el dictamen es de 4040 m², equivalente al 80,8%, luego entonces la resulta que se obtiene de las operaciones aritméticas es un rango del 19,2% en la diferencia superficiaria, lo que de manera ostensible supera los porcentajes establecidos en la tabla transcrita, que para el caso en cuestión el rango máximo en la diferencia de áreas es del 9%.

Por ende, al no estar satisfechos los presupuestos instalados en la resolución conjunta referida, es decir, con los rangos que allí se establecen, corresponde a la parte interesada, previo al proceso de pertenencia, iniciar el trámite 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 o linderos, ya sea que ello implique disminución, aumento o actualización del predio objeto de litis², ello con el objeto de conjurar la imposibilidad de registro de la sentencia en caso que a ello hubiere lugar.

3. DE LA EXPERTICIA

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 art. 102 y 103 del Decreto Ley 960 de 1960 y el Decreto 148 de 2020 –Departamento Administrativo Nacional de Estadística.



Se avizora del lindero norte del predio Rosedal LOTE No. 2 (predio general), respecto del levantamiento topográfico planimétrico, que la longitud es de 33.25 m + 7.13 m para un total de 40,38 m, entre tanto, en el texto del dictamen pericial, se establece que la longitud de este mismo lindero es de 40,45 m, lo que acontece en este mismo sentido por el lindero Este, dado que en el levantamiento topográfico mentado figuran 131,40 m y en el dictamen 131,52 m; por tanto, estas disparidades han de corregirse como corresponda, debiendo existir identidad entre la realidad material, los planos, la experticia y los hechos Jurídicamente relevantes de la demanda.

4. DE LA ACREDITACIÓN DEL ENVIÓ DE LA DEMANDA.

La parte actora deberá dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 2213 de 2022³, esto es, acreditar el envío de la demanda y sus anexos a la dirección donde reciben notificaciones el demandado Darío Velásquez Rodríguez.

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 esta sede judicial, en la forma y términos del artículo 295 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

EDISON ERNESTO MARTÍNEZ GUEVARA

³ (...) **al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados.** Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. **De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.**

(...) (Negrilla y subraya fuera de texto)