



## JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL SUAITA SANTANDER



Radicado: 687704089001-2023-00087-00

Suaita, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

La demanda se advierte inadmisibile por las siguientes razones:

### DE LA CABIDA DEL PREDIO

En la demanda, se afirma que con apoyo en el levantamiento topográfico, el área superficial del predio objeto de las pretensiones de la demanda es de catorce (14) hectáreas 4.000 metros; sin embargo, revisado el certificado expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, allí se registra como de treinta y cuatro (34) hectáreas dos mil quinientos (2.500) metros, advirtiéndose entonces, que el rango de tolerancia en el caso puntual, supera y en bastante los establecidos en la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020 en su artículo 15<sup>1</sup>, en la tabla de valores que en dicho articulado se encuentra.

---

<sup>1</sup> 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.



IGAC No. 1101 SNR No. 11344  
DE 31-12-2020

Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo rural sin comportamiento urbano	Mayor a 2.000 m <sup>2</sup> 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%

En línea de lo anterior, y teniendo que el área del predio certificada por el IGAC es de 34 Has y 2.500 m<sup>2</sup>, equivalente al 100% y, el área según el levantamiento topográfico aportado, es de 14 Has 4.000 m<sup>2</sup>, lo que rodea el 42%, luego entonces, la resulta que se obtiene de las operaciones aritméticas es un rango muy superior del 4% en la diferencia superficial, 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 en principio a la parte interesada, previo al proceso de pertinencia, 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 y/o linderos, ya sea que implique disminución, aumento o actualización del predio objeto de litis<sup>2</sup>, 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

<sup>2</sup> 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.



oportunidad como deber del juez para tomar medidas tempranas de dirección y saneamiento del proceso<sup>3</sup>.

De otro lado, la parte interesada deberá tener en cuenta que según se revela de las anotaciones números 18, 21 y 22 del folio de matrícula inmobiliaria, el predio ha sido objeto de varias segregaciones, razón por la que se hace imperioso el establecimiento de su área actual y si lo que pretende la parte actora en usucapión, involucra o no, todo el remanente que quedó después de las tres segregaciones ya realizadas.

Ahora, si bien este despacho en otras oportunidades ha tramitado procesos de pertinencia aun cuando no existe absoluta, aritmética y grafica coincidencia, la diferencias advertidas, que no son superlativas en sus áreas y alineaciones, permiten establecer que sin duda se trata del mismo inmueble pretendido y sus características fundamentales, lo que en este asunto no ocurre ya que lo que se dice pretender no alcanza a cubrir en área según el levantamiento topográfico, ni siquiera el 50% de lo que registra la autoridad catastral como cabida, lo que hace que la divergencia se muestre mayúscula.

En vista de lo anterior, la parte actora deberá acreditar el adelantamiento de la solicitud del trámite administrativo de rectificación y/o corrección<sup>4</sup>, y si tal petición le es negada, por la razón que indica el demandante (no ser propietario), se dispondrá en el auto admisorio si a ello hay lugar, la vinculación al proceso del IGAC, con el propósito de que aclare y determine lo que corresponda en relación con la cabida del inmueble objeto de esta pretensión de usucapión. Lo anterior, sin perjuicio de la carga que durante el curso del proceso

<sup>3</sup> Numerales 5 y 6 del artículo 42 del CGP.

<sup>4</sup> Numeral 10 artículo 78 del CGP, en concordancia con el inciso 2 del artículo 173 e inciso 2 del artículo 275ibid.



corresponde a la parte actora en cuanto a la acreditación del presupuesto axiológico de identidad y/o identificación de lo que se pretende usucapir.

Lo anterior porque rechazar eventualmente la demanda, por no adelantar el trámite de aclaraciones y/o correcciones de área y linderos en sede administrativa, si le llegare a ser negada, haría que tal remedio resultare drástico, desproporcionado y denegatorio del derecho a probar y al acceso a la administración de Justicia.

### DE LOS ANEXOS DE LA DEMANDA

Se demanda a los herederos indeterminados de Virginia Rodríguez y Tenorio Barreto, es decir, se afirma que han fallecido, por tanto, deberá la parte actora en cumplimiento de la carga de que trata el artículo 85 y 87 del CGP, allegar la prueba idónea de su fallecimiento.

Ahora, en tratándose de la posible existencia de herederos determinados de las personas antes mencionadas, en apariencia fallecidas, la parte demandante, deberá revisar entre otras las escrituras públicas de que hablan las anotaciones 2 y 5 del FMI del inmueble involucrado, en las que se dice vender derechos en las sucesiones de Virginia Rodríguez y Tenorio Barreto, lo que en principio indica que solo quienes tengan condición de ser sus herederos podrían realizar tales contratos.

En consecuencia, si del análisis de tales instrumentos notariales se advierte que alguno o algunos de los contratantes es heredero de alguno o ambos causantes, deberá ser demandado como determinado y con cumplimiento de las demás informaciones para su notificación conforme corresponda y allegar la prueba idónea de heredero de que trata el citado artículo 85 del CGP.



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

### RESUELVE

PRIMERO: Inadmitir la demanda verbal sumaria de pertenencia formulada por José Manuel Pacheco García y Gladis del Carmen Patiño Barrera contra los herederos indeterminados de Virginia Rodríguez y Tenorio Barreto y, demás personas desconocidas e indeterminadas.

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

TERCERO: Indicar que contra la presente decisión no procede recurso.

CUARTO: Reconocer personería adjetiva para actuar a la doctora Rosana Díaz Rodríguez, identificada con C.C. N° 1.101.690.143 del Socorro y, tarjeta profesional número 302.755 del C. S. de la J., como apoderada de la parte demandante, en los términos y las facultades conferidas en el poder adjunto.

Notifíquese electrónicamente la presente providencia en la página web de la Rama Judicial y fijese en lugar visible de la sede judicial de este juzgado, en la forma y términos del artículo 295 del CGP en concordancia con el artículo 8 de la ley 2213 de 2022.

### NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

EDISON ERNESTO MARTÍNEZ GUEVARA