

Señora:

JUEZA TERCERA CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR-CESAR.

MARINA ACOSTA ARIAS.

E. S. D.

REFERENCIA: RECURSO DE APELACION CONTRA EL AUTO QUE RECHAZA LA DEMANDA EN EL PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA DE NATURALEZA EXTRAORDINARIA, DE CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO CONTRA LUIS ANTONIO CHINCHILLA GARAY E INDETERMINADOS.

RADICADO: 20001 31 03 003 2020 00011 00.

FRANCISCO OCTAVIO MEZA CALDERON, mayor y vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la CC. No. **79625053**, portador de la tarjeta profesional de Abogado No. **96.472** del CSJ., obrando en mi condición de apoderado judicial del señor **CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO**, personas igualmente mayor y vecino de esta ciudad, conforme al poder debidamente conferido, respetuosamente me dirijo a su despacho, estando en el término legal, con el fin de presentar recurso de apelación de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del CGP, contra el auto de fecha **22 de octubre de 2020**, proferido por su despacho, mediante el cual se rechaza la demanda del radicado y la referencia de la siguiente manera:

El despacho mediante auto de fecha **16 de Julio de 2020**, inadmitió la demanda y ordeno subsanar la misma en el término de ley, teniendo como motivos de reparo para su admisión los siguientes:

PRIMERO: "1.- Se debe indicar el domicilio del demandante, y apoderado, en estricta aplicación del artículo 82 numeral 2."

SEGUNDO: "2.- Se debe aclarar las pretensiones de la demanda, sobre la clase de proceso y clase de pertenencia que se está instaurando, expresándolas con precisión y claridad, artículo 82 numeral 4."

TERCERO: "3.- Se deben aclarar hechos y pretensiones de la demanda con respecto al área, cabidas y linderos del inmueble que pretende prescribir. Lo anterior, en tanto que en el certificado aportado figura un área de 390 metros cuadrados y en la cedula catastral figura con 411 metros cuadrados. Esta diferencia haría imposible la inscripción de la medida y demanda."

CUARTO: "4.- Se debe aportar el Certificado de libertad y tradición o folio de matrícula inmobiliaria del inmueble a prescribir. Lo anterior, en vista que en los recibos de predial aportados de años anteriores aparece, como propietaria inscrita, la señora SOFIA CHINCHIA GARAY."

a año.

QUINTO: "5. Se deben aclarar los hechos de la demanda en cuanto a que no indica en los hechos la fecha exacta de inicio de posesión el demandante del inmueble objeto de prescripción."

En obediencia de lo proferido en dicho auto, se procedió a subsanar la demanda del RADICADO y la REFERENCIA, de la siguiente manera así:

PRIMERO:

"NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la carrera 9 N° 18-13 EDIFICIO CARCO, de VALLEDUPAR-CESAR, teléfono 5849090, EMAIL carlosserrano@almacencarco.com

El suscrito en mi oficina de abogado, ubicada en la carrera 9 N° 18-13 EDIFICIO CARCO de VALLEDUPAR-CESAR, teléfono 3114115391, EMAIL frantymeza@gmail.com"

SEGUNDO: "En cuanto al proceso, es **DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA** de naturaleza **EXTRAORDINARIA** reglamentado en el libro 3° Sección primera Título I, Capítulo II Artículo 375 del C.G.P."

TERCERO: "En cuanto a lo expresado por el despacho en este punto, es pertinente aclarar lo siguiente:

1- Con la demanda se aportó el **CERTIFICADO ESPECIAL DE TRADICION No. 1-80372 expedido el 13-12-2019 por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS de la ciudad de VALLEDUPAR-CESAR.** Visible en el **folio seis (06)**. De conformidad con lo establecido en el numeral quinto del artículo 375 del CGP.

2- De este documento se puede colegir, que existe unidad de identidad jurídica, entre el inmueble poseído por el demandante, pretendido en usucapión extraordinaria en la demanda y descrito en la misma, como consta en los documentos aportados, ahora de otro lado, es imposible negar que existen discrepancias con respecto el área, pues así lo registra la **OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR**, en el folio inmobiliario **No. 190-141584**, pero la misma no le resta la eficacia a la titularidad del derecho pleno de dominio del inmueble objeto de la presente demanda, es de señalar que tal advertencia realizada por la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** en el certificado especial de tradición **No. 1-80372 expedido el 13-12-2019** Es para que se realice la corrección de área necesaria, que corresponderá solicitar al demandante una vez se declare el derecho a su favor, la aclaración y rectificación de área deberá ser realizada ante el **IGAC**, mediante el trámite administrativo competente, por ser de su competencia y no del resorte de este despacho judicial, pues la pretensión inicial está encaminada a prescribir el inmueble descrito en la misma y soportado con los documentos incorporados en la demanda.

No se comparte la posición del despacho de manifestar que no es posible la inscripción de la demanda en el correspondiente folio inmobiliario de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS de**

la ciudad de VALLEDUPAR-CESAR, pues la medida se inscribe al folio del inmueble, como único requisito exigido y para que se haga la respectiva anotación en el folio inmobiliario que corresponde a la matrícula inmobiliaria 190-141584, de la oficina de REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS de la ciudad de VALLEDUPAR-CESAR.

CUARTO: En cuanto a lo expresado por el despacho en este punto, es pertinente aclarar que con la demanda se aportó el **CERTIFICADO ESPECIAL DE TRADICION No. 1-80372 expedido el 13-12-2019 por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS de la ciudad de VALLEDUPAR-CESAR.** Visible en el **folio seis (06).** De conformidad con lo establecido en el numeral quinto del artículo 375 del CGP; En cuanto al propietario del inmueble objeto de la demanda, consta en el documento aportado de acuerdo a su tradición, en su numeral tercero, establece como propietario de pleno dominio y titularidad de derechos reales el señor **LUIS ANTONIO CHINCHILLA GARAY,** en todo caso la discrepancia entre los recibos de predial y el folio inmobiliario, no vicia la presentación de la demanda, toda vez que el titular del inmueble es el señalado en el folio inmobiliario, en todo caso la información contenida en los recibos de pago del impuesto predial, fueron objeto de unificación a partir de la expedición del **CERTIFICADO ESPECIAL DE TRADICION** aportado con la demanda, aun así, existe identidad jurídica entre el inmueble poseído por el demandante material, quieta, pacífica e ininterrumpidamente con el pretendido en usucapión extraordinaria y los que figuran en las documentales aportadas con la demanda.

El hecho de que, en los recibos de impuesto predial, figure una persona distinta al titular pleno de derechos de dominio suele suceder permanentemente, no obstante esta información contenida en los recibos de pago, corresponde al inmueble que se pretende usucapir y dichos pagos han sido realizados por el demandante año a año."

QUINTO:

HECHOS

Primero: "El señor, **CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO,** entro en posesión del predio objeto de esta demanda, de buena fe, posesión que ha ejercido de manera ininterrumpida desde el **primero (01) de febrero del año 2005,** en forma pacífica y pública, ejerciendo sobre el inmueble actos de señor y dueño, defendiéndolo de perturbaciones de terceros, efectuando construcciones y mejoras en el bien inmueble".

No obstante, haberse subsanado la demanda en el término legal, el despacho mediante auto de fecha **22-10-2020,** dispone rechazarla argumentando lo siguiente:

1.- Se le manifestó al demandante en el punto tercero de la inadmisión que debía aclarar los hechos y pretensiones de la demanda con respecto al área, cabidas y linderos del inmueble que pretende prescribir, y en la subsanación no se indico cual era el área real o existente en el inmueble a prescribir, así como los linderos reales o existentes de esa área, desatendiendo lo indicado en los artículos 82 No 4 del CGP, que indica que lo que se pretenda se debe expresar con precisión y claridad, y el 83 No 1 del CGP, que indica que en las demandas que recaigan sobre bienes inmuebles los identificaran por su ubicación, linderos y las demás circunstancias que los identifiquen.

Teniendo en cuenta que hay además una considerable diferencia de 21 metros cuadrados, que afecta área y linderos de inmueble objeto de litigio.

2.- Se le manifestó al demandante en su punto cuarto de la inadmisión que debía aportar el Certificado de libertad y tradición o folio de matrícula inmobiliaria del inmueble a prescribir, en vista que en los recibos de predial aportados con la demanda aparece, como propietaria la señora Sofía Chinchia Garay, ello para verificar si el inmueble tuvo modificaciones en su último propietario inscrito, y si la demanda se dirigió contra este, certificado que se echa de menos con la subsanación.

Se duele este extremo procesal demandante, del rechazo de la demanda, porque los considera injustos, arbitrarios, sin motivación fáctica y por fuera de la normativa que regula este tipo de procesos, obra en el expediente abundante información documental de donde se infiere claramente, que el bien inmueble sobre el cual recae el litigio en sede de prescripción adquisitiva de dominio, se encuentra plenamente identificado, individualizado, singularizado, en todos los guarismos exigidos en el numeral primero del artículo 83 del CGP "Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda."

En la subsanación de la demanda se aclaró plenamente que en el **folio seis (06)** aportado con la demanda, se encuentra el documento **CERTIFICADO ESPECIAL DE TRADICION No. 1-80372 expedido el 13-12-2019 por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS de la ciudad de VALLEDUPAR-CESAR**. Documento que individualiza plenamente el inmueble pretendido mediante el proceso **DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA** de naturaleza **EXTRAORDINARIA**.

Igualmente, en el escrito de demanda visible en **folio dos (02)** se describió plenamente el inmueble objeto de la presente, con su ubicación, nomenclatura, folio inmobiliario, código catastral y sus linderos así:

FRANCISCO OCTAVIO MEZA CALDERON, mayor y vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la CC. No. **79.625.053**, portador de la tarjeta profesional de Abogado No. **96.472** del **CSJ.**, obrando en mi condición de apoderado Del señor **CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO** persona igualmente mayor y vecino de esta ciudad, conforme al poder que adjunto, respetuosamente me permito impetrar ante su despacho demanda de pertenencia por prescripción ordinaria, respecto del inmueble urbano ubicado en la **carrera 10 No. 19-51 y/o 19-57**, identificado por los siguientes linderos: NORTE: Con casa y patio de **ALBERTO CABARCAS** Sur: Con casa y patio de **JUANA SOTO**; POR EL ESTE: Con solar de **MIGUEL AVILA**; POR EL OESTE: Con casa en construcción de **CARMEN CONRADO**, conforme a escritura pública número **373 DE FECHA 07-07-1964** de la **NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR-CESAR** y registrado bajo el número de matrícula inmobiliaria **190-141584**, de la oficina de **REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS** de la ciudad de **VALLEDUPAR-CESAR**, contra el señor **LUIS ANTONIO CHINCHILLA GARAY**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía **1.777.478** de **LUIS ANTONIO CHINCHILLA GARAY Valledupar**, vecino y residente en el Municipio de Valledupar-Cesar, y demás personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el mencionado bien, para que previo los trámites legales se hagan declaraciones que formularé en la parte petitoria de esta demanda.

El despacho asume una aptitud caprichosa, entrando en contradicción en el auto de inadmisión y donde se denota que no accedió al expediente, pues en el mismo obra el documento denominado **CERTIFICADO ESPECIAL DE TRADICION No. 1-80372 expedido el 13-12-2019** por la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS** de la ciudad de **VALLEDUPAR-CESAR**, Visible a **folio seis (06)** de la demanda, documento esencial para el trámite de la demanda de conformidad con lo establecido en el **numeral quinto (05) del artículo 375 del CGP**, situación esta que viola el despacho con su dicho, con el sustento que da el despacho en el auto que rechaza la demanda de **fecha 22-10-2020**, documento aportado con la demanda oportunamente.

Es imposible negar que existen discrepancias con respecto el área, pues así lo registra la **OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR**, en el folio inmobiliario **No. 190-141584**, pero la misma no le resta la eficacia a la titularidad del derecho pleno de dominio del inmueble objeto de la presente demanda, es de señalar que tal advertencia realizada por la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** en el certificado especial de tradición **No. 1-80372 expedido el 13-12-2019**, es para que se realice la corrección de área necesaria, que corresponderá solicitar al demandante una vez se declare el derecho a su favor, la aclaración y rectificación de área deberá ser realizada ante el **IGAC**, mediante el trámite administrativo competente, por ser de su competencia y no del resorte de este despacho judicial, pues la pretensión inicial está encaminada a prescribir el inmueble descrito en la misma y soportado con los documentos aportados en la demanda.

La no admisión de la demanda lesiona los derechos del demandante, pues se le niega el acceso a la justicia, al imponérsele cargas que no están establecidas en la ley procesal para este tipo de procesos, la demanda cumple con todos los requisitos sustanciales para pedir la declaratoria del derecho a su favor, los cuales se

ven afectados por la posición errada del juez que rechaza la demanda.

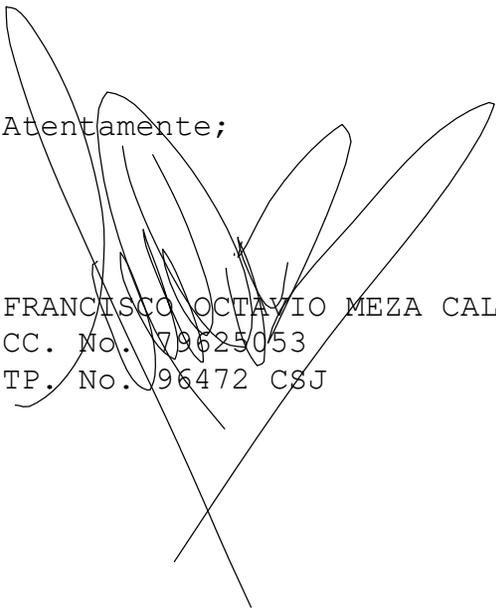
Por lo expuesto, hago al despacho las siguientes peticiones:

PRIMERO: se conceda el recurso de apelación al auto que rechaza la demanda de **fecha 22-10-2020**. A fin de que el superior jerárquico, ordene sin más trámite la expedita admisión de la demanda **DECLARATIVA DE PERTENENCIA DE NATURALEZA EXTRAORDINARIA, DE CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO CONTRA LUIS ANTONIO CHINCHILLA GARAY E INDETERMINADOS**.

De esta manera señora jueza, dejo presentado el recurso de apelación contra el auto que rechaza la demanda del radicado y la referencia, dentro del término legal.

De la señora jueza,

Atentamente;



FRANCISCO OCTAVIO MEZA CALDERON
CC. No. 79625053
TP. No. 96472 CSJ