



**Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Macaravita-Santander

Al despacho de la señora Juez para lo que estime conveniente proveer. Macaravita-Santander trece (13) octubre de dos mil veintitrés (2023).

Jorge Uriel Ariza Quintero

JORGE URIEL ARIZA QUINTERO
SECRETARIO

Macaravita (S), diecisiete (17) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Ingresa al Despacho Proceso especial de Pertenencia instaurado de forma virtual por la doctora YEIMY ALEJANDRA SANDOVAL VELOZA en representación legal de la señora EVANGELINA TEQUIA HERNANDEZ en contra del señor GERONIMO PEREZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.

La togada solicita la DECLARACIÓN DE PERTENENCIA EXTRAODINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, respecto del bien inmueble identificado con el folio de matrícula No 312-23167 de la oficina de Registros e Instrumentos Públicos de Málaga, Santander denominado "HUERTAS DE LOQUETO" ubicado en la Vereda la Bricha del municipio de Macaravita, Santander.

Una vez estudiado el total del libelo introductorio de la demanda se pueden notar de bulto varias deficiencias y fallos en lo formal y de fondo, irregularidades que deben ser subsanadas por la actora a efecto de que prosperen sus pretensiones las cuales son:

1. La profesional del derecho a folio (1) en la pretensión primera debe identificar plenamente el predio objeto de la usucapión, no es únicamente el nombre del inmueble, el número de folio de matrícula y su ubicación, por esto, es necesario e indispensable el levantamiento topográfico en todos los procesos declarativos de pertenencia, en el cual se establecen las colindancias actuales y las medidas cardinales y numerales precisas del inmueble de mayor o menor extensión si es el caso.
2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 82 numerales 4 y 5, para evitar vacíos y ser congruentes entre la pretensión y los hechos, los cuales deben ser claros y precisos. Que los segundo sirven de fundamento a los primeros deben ser claros, debidamente determinados habida cuenta, que en el hecho segundo(a) a folio (2) del escrito introductorio registra que durante 6 años la demandante actuó como arrendataria del predio objeto de usucapión, pero no informa la fecha en que inicio el contrato de arrendamiento y cuando termino el mismo, al igual no aporta prueba documental del acto, así mismo no establece cual es la idea de mencionar dicho acto jurídico y como afecta la posesión de la demandante.
3. A folio (2) en el acápite de los hechos en el numeral cuarto(a) la apoderada registra que se realizó una permuta por parte de la demandante la señora EVANGELINA TEQUIA HERNANDEZ, pero no informa con quien realizo dicho acto jurídico y no aporta prueba documental del acto, registra un término de 6 meses, pero no aclara que es este término y como afecta la posesión de la demandante.
4. En el hecho sexto(a) a folio 3 de la demanda debe la profesional del derecho informar con que propiedades y a nombre de quien colinda el predio a usucapir, no es algo que se relaciona en forma general debe identificarlos de acuerdo con lo normado en el artículo 83 del C.G.P., al igual debe establecerse en las pretensiones con claridad y certeza lo que registra. Teniendo en cuenta lo anterior, es que se requiere y es fundamental en un proceso declarativo de pertenencia el levantamiento topográfico con sus anexos, además de muchos otros objetivos para la usucapión del predio que se pretende.
5. Así mismo, a folio (4) en hecho séptimo de la demanda, la togada registra que su poderdante lleva un periodo superior a diez (10) años, pero no precisa desde cuando



Consejo Superior de la Judicatura JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Macaravita-Santander

inicia este periodo, esto es algo fundamental para los términos y decidir por parte de este Despacho si cumple con la Ley, toda vez que es un requisito sine qua non para estos procesos, además las correcciones solicitadas deben ser subsanada para evitar vacíos y que los demandantes entiendan con claridad lo que se pretende por parte de la actora.

6. Debe darse observancia a lo establecido en el artículo 87 del C.G.P., en el entendido que se debe indicar si se adelanto o no la sucesión del señor JERONIMO PEREZ quien es el último propietario de los derechos reales del predio a usucapir que figura en el certificado especial de pertenencia, y aportar el certificado civil de defunción del mismo, para integrar en debida forma a la litis a los herederos determinados e indeterminados según corresponda, debiendo allegar la prueba de la calidad en que se demandan.
7. A folio (6) del escrito introductorio de la demanda, la togada realiza una petición especial un tanto singular, donde requiere la reapertura del folio de matrícula No 312-162, para identificar plenamente los titulares de derechos reales del certificado de matrícula inmobiliario, pero no ofrece una explicación plausible ni entendible de la solicitud, habida cuenta que aporato un certificado especial de pertenencia sobre el predio objeto de la prescripción, en el cual figura que la titularidad de los derechos reales sobre el predio de matrícula No 312-23167 es el señor JERONIMO PEREZ.
8. Se le informa a la togada que de acuerdo a lo establecido en artículo 375 del Código General del Proceso, por ser esta una disposición especial que versa sobre bienes inmuebles, el Certificado de Libertad y Tradición expedido por la Oficina de Registro e Instrumentos Público que es un requisito sine qua non para este tipo de demandas, dicho certificado no podrá tener más de treinta (30) días calendarios al momento de presentar el escrito, visto el aporte del certificado en los anexos del libelo este se expidió el cuatro (04) de julio de la presente anualidad, al igual que el Certificado Especial de Pertenencia que tiene el mismo tiempo de vigencia que el anterior, por lo que no son de buen recibo por parte de este Juzgado. Debe aportarlos dentro de los 30 días de expedición otorgados por parte de la autoridad competente.
9. Debe anexar El Certificado Catastral Nacional generado por el IGAC, que debe contar con la misma vigencia de los anteriores certificados
10. Los testimonios solicitados no cumplen con la totalidad de los requisitos establecidos en el artículo 212 del C.G.P., así mismo tener en cuenta lo normado por la Ley 2213 de 2022.
11. Al igual que debe anexar la ficha predial del bien inmueble a usucapir, documento expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
12. La profesional del derecho tiene la obligación en esta clase de proceso de aportar y anexar minuta de colindancia y levantamiento topográfico del predio que pretende usucapir la demandante, denominado "HUERTA DEL LOQUETO", informe de levantamiento topográfico del predio objeto de la pertenencia con sus consecuentes anexos y una declaración de responsabilidad del topógrafo designado.
13. Es deber de la togada presentar un peritaje de un topógrafo profesional registrado en el Consejo Profesional de Topógrafos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 226 del C.G.P, indicando el nombre y canal digital donde debe ser notificado el perito, en armonía con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 2213 de 2022. Lo anterior a fin de evitar que esa prueba deba ser decretada de oficio por el Despacho, con lo cual se ahorra tiempo y dinero. Además, ya no existe lista de auxiliares de la justicia para ese fin, toda vez que esa es la intención del C.G.P. Por tanto, se reitera que el dictamen pericial se debe aportar con la demanda tal y como lo establece el artículo 227 del C.G.P.

En este sentido y teniendo en cuenta que de las pretensiones de la demanda se puede inferir que se pretende es la totalidad del predio identificado con matrícula inmobiliaria 312-23167, se advierte por parte de este Despacho que el dictamen deberá contener la identificación dado el caso, tanto del predio de mayor extensión como el que presuntamente se quiere usucapir, indicando los linderos y colindantes actuales además de lo siguiente:



Consejo Superior de la Judicatura JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Macaravita-Santander

- ❖ Su cabida: para ello, deberá verificar si su extensión es la misma que aparece en la pretensión "primera" de la demanda, el levantamiento topográfico, ficha técnica y acta de colindancia.
 - ❖ Linderos: comprobara si los linderos corresponden a los registrados en la pretensión "primera" de la demanda, el levantamiento topográfico, ficha técnica y acta de colindancia.
 - ❖ Confrontación del folio de matrícula inmobiliaria con la ficha predial y carta catastral que aparece en el IGAC, escrituras y demás documentos que obren en la actuación judicial.
 - ❖ Colindancia con los predios aledaños y sus titulares
 - ❖ Ubicación
 - ❖ Explotación: detallara los cultivos existentes, mejoras, construcciones, servicios públicos, cercas, destinación, su antigüedad y valores, instalación y demarcación impuestas.
14. Por último, se le peticona a la profesional del derecho anexar el certificado de vigencia y dirección que arroja el sistema del Registro Nacional de Abogados del Consejo Superior de la Judicatura de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022. En el que conste el registro de su correo electrónico y la dirección de su domicilio profesional, ya que ese es el espíritu de la norma.
15. Por lo anterior y de conformidad con lo consagrado en el artículo 90 del C.G.P., se inadmitirá la presente demanda, para que en el término de cinco (5) días siguientes a la notificación del presente proveído, la parte demandante subsane las irregularidades señaladas.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 12 y el numeral 3 del artículo 93 del C.G.P., se ordena a la parte demandante y dentro del mismo término, INTEGRAR LA DEMANDA EN UN SOLO ESCRITO CON LA SUBSANACIÓN, debiendo tener especial cuidado en no incluir hechos, pretensiones o pruebas diferentes a las expuestas en el petitum inicial, salvo lo solicitado, de no hacerlo la demanda será rechazada.

Así las cosas, debe aclarar el Despacho que las falencias detectadas atañen exclusivamente a la dirección temprana del proceso en este sistema, encaminada no solo a impedir que el conocimiento de tales irregularidades se dé en fase posterior, sino que se corrijan de manera activa desde su inicio, para mayor celeridad y economía procesal.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Macaravita-Santander,

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR demanda especial de Pertenencia instaurada de forma virtual por la doctora YEIMY ALEJANDRA SANDOVAL VELOZA en representación legal de la señora EVANGELINA TEQUIA HERNANDEZ en contra del señor JERONIMO PEREZ y PERSONAS INDETERMINADAS Y DESCONOCIDAS.

SEGUNDO: CONCEDER al demandante el termino de cinco (5) días para que subsane la demanda conforme al considerando, so pena de rechazo.

TERCERO: RECONOCER personería a la doctora YEIMY ALEJANDRA SANDOVAL VELOZA portadora de la tarjeta profesional No 335657 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderada judicial del demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.



Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Macaravita-Santander

CUARTO: ADVERTIR a quien concurre aduciendo la calidad de apoderado del convocante a la litis, que la inobservancia de los lineamientos trazados en esta decisión con miras a la subsanación de la demanda conllevará a que se proceda conforme se indicó en su parte motiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


YANETH SANCHEZ CASTILLO
JUEZ