

Juzgado Promiscuo Municipal La Unión- Sucre

Código: 704004089001

Calle 14 No. 8ª-103 La Unión Sucre. E-mail: jprmpalaunión@cendoj.ramajudicial.gov.co

SECRETARIA. La Unión, Sucre, 20 de febrero de 2024.

Se tiene al despacho la demanda de PERTENENCIA presentada por la señora IRENE DEL CARMEN OSORIO VERGARA, a través de apoderado judicial contra MIGUEL SEGUNDO OSORIO (Q.E.P.D) y FRANCIA ELENA VERGARA ZABA (Q.E.P.D), para resolver sobre su admisibilidad.

Sírvase proveer.



ADRIANA MILENA PACHECO HOYOS
Secretaria



JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL. LA UNION, SUCRE, Veinte (20) de febrero de Dos Mil Veinticuatro (2024)

Proceso: Demanda de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria de Dominio

Radicación: 704004089001-202400014-00

Demandante: IRENE DEL CARMEN OSORIO VERGARA

Demandado: MIGUEL SEGUNDO OSORIO (Q.E.P.D) y FRANCIA ELENA VERGARA ZABA (Q.E.P.D)

Al analizar la demanda de la referencia se observa que en los anexos de la misma, en el registro de libertad y tradición aportado, hay una anotación de **falsa tradición** lo que corresponde a la ausencia de antecedentes registrales o de tradición de un inmueble en los folios de matrícula inmobiliaria, o también puede ser cuando se registra el título sin haberse identificado la procedencia o fuente del título o del modo del derecho real de dominio del o los antecedentes de que consta el título, además la falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicas del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinada inmueble. Por lo expuesto anteriormente esta falsa tradición debe ser saneada a través de un proceso de Sucesión, el cual debe realizarse antes de presentar la demanda de pertenencia.

Por otra parte el C.G.P. establece los requisitos de la demanda en su artículo 82, artículo que en el numeral 9 recita: *"La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite"*, requisito que al analizar la presentación de la demanda de la referencia, no se cumple y que es indispensable para determinar si el Juez es competente por la cuantía.

Al descender en el libelo de la demanda y después de seguirla analizando de forma minuciosa, este Despacho se percata que la parte actora aporta un certificado de impuesto predial, el cual no demuestra el valor real del inmueble, en el entendido que solo nos está referenciado el pago de un impuesto, además la única entidad competente para expedir el avalúo catastral es el IGAC.

Juzgado Promiscuo Municipal La Unión- Sucre

Código: 704004089001

Calle 14 No. 8ª-103 La Unión Sucre. E-mail: jrpmalaunion@cendoj.ramajudicial.gov.co

Además el avalúo catastral es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último, mientras que el avalúo comercial, es la estimación del valor comercial de un inmueble, teniendo en cuenta sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado; es decir, el avalúo catastral es el resultado de los procesos de formación, actualización de la formación, o de la conservación catastral y usualmente su valor se encuentra en un 70% del denominado valor comercial. Lo que nos permite concluir que el avalúo comercial siempre va hacer mayor que el catastral, teniendo en cuenta que es un documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la Ley.

Teniendo en cuenta lo anotado y sumado que el C.G.P. establece que es totalmente necesario conocer el valor del inmueble para poder determinar la competencia por cuantía, se hace necesario que el avalúo aportado sea el comercial, para poder conocer el valor real del inmueble y así poder determinar si este Juzgado competente para conocer del asunto.

Abonado a lo anterior, el artículo 375 del Código General del Proceso, establece en su numeral 5 que ***“la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario”***.

Haciendo énfasis en el artículo anterior, debe aportarse un certificado especial que expide la Oficina de Registro de instrumentos públicos, el cual debe ser solicitado y aportado por la parte actora, no es solamente presentar el Certificado de Libertad y tradición, sino también el referido anteriormente.

Para terminar es necesario destacar que además de todo lo anterior también debe aportarse un plano Magna Sisma, para poder determinar si el predio objeto de la discusión es un inmueble público o de naturaleza privada.

Por lo expuesto anteriormente el Juzgado Promiscuo de la Unión, Sucre...

RESUELVE

PRIMERO: INANDIMTASE la presente demanda por las razones expuestas en la parte motiva.

Juzgado Promiscuo Municipal La Unión- Sucre

Código: 704004089001

Calle 14 No. 8ª-103 La Unión Sucre. E-mail: jprmpalaunión@cendoj.ramajudicial.gov.co

SEGUNDO: CONSEDASELE a la parte de mandante el término de (5) días para que subsane los defectos anotados, como, sanear la falsa tradición, aportar el avalúo comercial del predio en cuestión, certificado especial expedido por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos y aportar el plano Magna Sisma.

TERCERO: Reconocer al doctor JOSÉ DANIEL AVILEZ LORA, identificado con C.C. No. 1.102.807.497 y T.P. No. 304.303 del CSJ., como apodero judicial de la señora IRENE DEL CARMEN OSORIO VERGARA, en los términos y para lo fines del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



RAFAEL IGNACIO PEREZ SOTO
Juez