



**JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL  
JERICÓ – ANTIOQUIA**

Veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE	GLORIA DEL ROCIO CELIS MARIN
DEMANDADO	EL PUBLICO EN GENERAL
RADICADO N°	053684089001-2019-00126
ASUNTO	RESUELVE EXCEPCIONES PREVIAS Y DECRETA LA TERMINACION ANTICIPADA DEL PROCESO
A.S.C. N°	2021-119

Vencido el termino de traslado, procede el despacho a resolver las excepciones previas presentadas por el curador ad-litem, dentro del presente proceso VERBAL DE PERTENENCIA, promovido por GLORIA DEL ROCIO CELIS MARIN en contra de personas indeterminadas, para lo cual se tendrá en cuenta los siguientes.

I-ANTECEDENTES

Mediante providencia del 20/05/2019, este despacho admitió el tramite VERBAL DE PERTENENCIA, promovido por la señora GLORIA DEL ROCIO CELIS MARIN, en contra de personas indeterminadas, a efectos de obtener títulos de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, sobre un bien inmueble ubicado en el área urbana del Municipio de Jericó, con matricula inmobiliaria Nro. 014-536, y se dispuso el tramite establecido en el artículo 375 del código general del proceso.

Fijada la valla y realizadas las publicaciones, se nombró curador ad-litem de las personas indeterminadas, recayendo el nombramiento en el doctor JORGE HUMBERTO MEJIA OCAMPO, quien se notificó del auto admisorio y dentro del término legal, dio respuesta a la demanda y propuso excepciones previas.

II-EXCEPCION PREVIA

1-NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS

Cosiste esta excepción en lo contemplado en el numeral 9 del artículo 100 del C.G.P., porque el bien que se pretende por el modo de la prescripción correspondió a la sucesión de los señores ALVARO PELAEZ y EDUVIGES BERMUDEZ, y la demanda debió dirigirse contra los herederos de estos.

De otro lado indica que el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P. establece que la demanda deberá acompañarse de un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos de 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 derecho real sobre el bien y la demanda deberá dirigirse contra ella.

Es por lo anterior que atendiendo este planteamiento y dado que la demandante informa que el inmueble perteneció a la sucesión de ALVARO PELAEZ y EDUVIGES BERMUDEZ, la demanda debió dirigirse contra los señores MARIA DE LA CRUZ, ANGELA, EMILIA, ADELA, JULIA, MARIA JESUS, PAULINAS Y RAFAEL PELAEZ en su condición de herederos determinados de los causantes, igualmente en contra de los herederos indeterminados de estos.

### III PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

Vencido el traslado de las excepciones previas sin que la parte actora hiciera alguna manifestación, procede este despacho a resolver la misma en la siguiente forma:

La señora GLORIA DEL ROCIO CELIS MARIN, solicita del despacho se le declara que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, un bien inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 014-536, cuya posesión fue otorgada en la sucesión de su esposo FRANCISCO CONTRERAS, según escritura pública 047 del 24/02/1997 de la Notaria Única de Jericó, lo cual había adquirido por compra de acciones y derechos en la sucesión ilíquida de ALVARO PELAEZ y EDUVIGES BERMUDEZ, según la escritura pública 246 del 08/09/1990 de la Notaria de Jericó, por compra realizada a LUZ ELENA ZAPATA GONZALEZ, quien también había adquirido acciones y derechos.

En el plenario obra certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 014-536, del cual se dio apertura según anotación uno el día 12 de mayo de 1964, por permuta de acciones y derechos de RESTREPO TORO GONZALO a ROMAN ACEVEDO SAMUEL, dejándose claro que se trata de un dominio incompleto por ser falsa tradición.

El curado ad-litem allega como prueba varias escrituras públicas en la cual se observa la permuta y venta de acciones y derechos en la sucesión de los causantes ALVARO PELAEZ y EDUVIGES BERMUDEZ, iniciándose dichas ventas con la escritura pública 630 del 13 de octubre de 1924.

Estudiadas las escrituras públicas allegadas al plenario y la excepción previa planteada por el curador ad-litem de los emplazados, se observa que efectivamente la demanda no comprende a todos los litisconsortes necesarios, ni mucho menos el certificado de libertad y tradición certifica que existe un titular de derechos reales principales inscritos, como lo establece el numeral 5º del artículo 375 del código general del proceso.

La legislación colombiana establece que para adquirir el dominio en virtud de la

prescripción adquisitiva del dominio se consagró en el código general del proceso el trámite del artículo 375 Proceso de Pertinencia, con el cual se busca que los ciudadanos se conviertan en propietarios de esos inmuebles que han ocupado durante muchísimo tiempo, brindándoles protección jurídica para salvaguardar sus inversiones e intereses.

También se enmarca a la necesidad de garantizar protección social a todas las familias colombianas, quienes pueden verse en una penosa situación judicial por no realizar una adecuada sanación del inmueble que llevan años habitando pero que está ausente de titularidad en términos de documentación jurídica.

Teniendo en cuenta que no existe un titular de derecho real inscrito contra quien se deba dirigir la demanda, por ser falsa tradición no puede declararse probada la excepción previa presentada por el curador ad-litem de no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios, pero dado que no se cumple con el requisito del numeral 5° del artículo 375 del CGP., requisito indispensable para que los derechos reales sean protegidos, pues la finalidad del requisito es legítimo, y es obligación del demandante actuar de buena fe, pues el certificado aporta toda la información del bien inmueble y su tradición a través de los años, y el procedimiento para cada modalidad de usucapión están debidamente establecidos por la ley.

En el caso de autos la señora GLORIA DEL ROCIO CELIS, esta inscrita en el certificado de libertad del inmueble como adquirente de acciones y derechos en falsa tradición, y sobre este tema debemos tener en cuenta lo siguiente:

Se considera que hay falsa tradición cuando se transmite un derecho o un bien inmueble sin ser el titular de la propiedad de este, como cuando se vende una cosa ajena; por esta razón se le ha denominado transmisión del derecho incompleto, sobre el particular establece la Corte:

*«En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.»*

*«De ahí, en los anteriores folios, organizados por columnas, la sexta se diseñó*

*para la falsa tradición, a fin de inscribir los títulos que provienen del “non domino”, correspondiendo a ventas de inmuebles ajenos, sin antecedentes propios, mejoras en suelo ajeno, cesión de derechos herenciales, adjudicación de derechos y acciones en sucesorio o de un propietario putativo, etc. Quienes así se encuentran, son aparentes titulares del derecho de dominio, y no pasan de ser simples poseedores, porque no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, pseudotradición o tradición medio, porque pone al adquirente en calidad de poseedor con la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, pues la tradición así realizada no existe, al no provenir del verus domino.»*

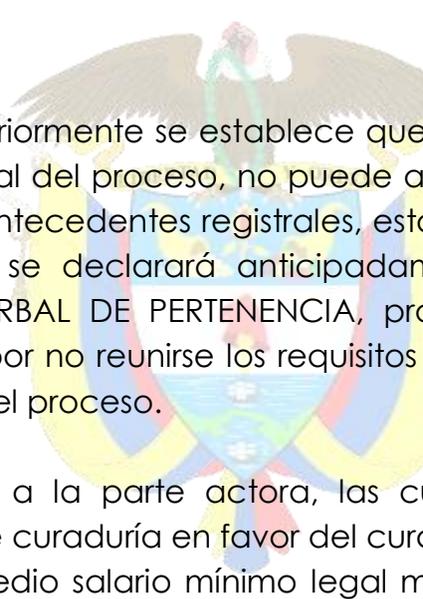
En el caso de autos se establece que el procedimiento solicitado por la actora para el trámite de la demanda, no cumple con los requisitos señalados en el artículo 375 del C.G.P. esto es, no está dirigida contra un titular de derecho de dominio, pues se establece: “Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.”

para adquirirse por prescripción adquisitiva de dominio, un bien inmueble de los llamados con falsa tradición, se instituyó la ley 1561 de 2012 la cual establece un proceso verbal especial cuya competencia en principio le asiste al juez civil municipal del lugar donde se encuentren ubicados los bienes, podrá iniciar este proceso la persona que tenga registrado a su nombre título con inscripción que conlleve a la falsa tradición como lo señala el artículo 2° de la mencionada ley o los poseedores que reúnan las condiciones establecidas en la misma.

Para iniciar este proceso se debe presentar la demanda por intermedio de apoderado, y además es necesario para que esta sea admitida que concurren los siguientes requisitos:

- Que no se trate de bienes inmuebles imprescriptibles, ya que de lo contrario el juez rechazara de plano, por tratarse de bienes que por disposición constitucional o legal se encuentra prohibida su ocupación, transferencia o posesión.
- Que el demandante se encuentre en posesión o haya poseído materialmente el inmueble, por el término de 5 años para la posesión regular o de 10 años cuando la posesión sea irregular, es necesario que la posesión se haya ejercido de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que los inmuebles rurales o urbanos tengan las condiciones señaladas en la ley en cuanto a extensión y valor del mismo.
- Que no se adelante proceso de restitución sobre el inmueble del que trata la ley 1448 de 2011 o cualquier otro proceso judicial de restitución o administrativo tendiente al restablecimiento por despojo o abandono forzado de tierras.

- Que el inmueble no se encuentre en zonas de alto riesgo, áreas protegidas, áreas de resguardos indígenas o resguardos étnicos, zonas de cantera que hayan sufrido deterioro físico.
- Que la construcción no se encuentre en terrenos afectados por obra pública.
- Que el inmueble no se encuentre sometido a proceso de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales.
- Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado.



De lo expresado anteriormente se establece que por el trámite del artículo 375 del código general del proceso, no puede adquirirse un bien inmueble que no cuenta con antecedentes registrales, esto es los llamados con falsa tradición, y por ello se declarará anticipadamente la terminación del presente proceso VERBAL DE PERTENENCIA, promovido por GLORIA DEL ROCIO CELIS MARIN por no reunirse los requisitos exigidos en el artículo 375 del código General del proceso.

Condenar en costas a la parte actora, las cuales se contraen solo a cancelar los costos de curaduría en favor del curador ad-litem, los cuales se fija en la suma de medio salario mínimo legal mensual vigente, los cuales serán ser cancelados por la parte actora.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó Antioquia,

## RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR anticipadamente la terminación del presente proceso VERBAL DE PERTENENCIA, promovido por la señora GLORIA DEL ROCIO CELIS MARIN en contra de personas indeterminadas, por no reunirse los requisitos exigidos en el artículo 375 del código general del proceso.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte actora, las cuales se contraen solo a cancelar los gastos de curaduría los cuales se fijan en la suma de

Palacio de Justicia Cra 4ª - N° 6-12 sector La Terraza piso 2

Email: [jmpaljericomed@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jmpaljericomed@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Tel: 8523654

medio salario mínimo legal mensual vigente, en favor del curador ad-litem.

TERCERO: En firme el presente provisto, cancélese el registro de radicación y archívese lo actuado, autorizándose el desglose de los documentos aportados con la demanda, y la contestación de la misma.

**NOTIFÍQUESE**



**SILVIA DEL S. LOPEZ GOMEZ  
JUEZ (E)**

