

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA

**Magistrada Sustanciadora  
SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO**

*Radicado Tribunal: 17-001-31-03-001-2023-00231-02*

Manizales, dos (2) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

### **1. OBJETO DE DECISIÓN**

Resuelve la Magistrada Sustanciadora el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente al auto proferido el 28 de agosto de la corriente anualidad por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, por medio del cual rechazó la demanda verbal promovida por Emma Lucia Ruiz Cerón contra María Ermelina Montoya Montoya, María del Pilar Montoya Montoya y Lilibian Montoya Vega.

### **2. ANTECEDENTES**

**2.1.** Por auto del 3 de agosto hogaño, el juzgado de conocimiento inadmitió el libelo introductor, con la indicación de los yerros que debían subsanarse, los cuales, en total, fueron identificados en 11 puntos.

**2.2.** Oportunamente, la demandante presentó escrito de subsanación; sin embargo, una vez evaluado, la cognoscente, mediante providencia del 28 de agosto anterior, concluyó que apenas se enmendaron los defectos advertidos en los numerales 4, 5, 9 y 11 de la inadmisión, de modo que rechazó la demanda.

**2.3.** Inconforme, la promotora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, amén a insistir en que la corrección fue completa y, por tanto, que la demanda debió admitirse. La impugnación horizontal fue desestimada mediante auto del 7 de septiembre de la corriente anualidad y en ese mismo proveído se concedió la alzada en el efecto suspensivo.

### **3. CONSIDERACIONES**

**3.1.** Corresponde a esta Magistratura determinar si, como lo sostuvo la juez *a quo*, la demanda no fue subsanada en su totalidad. Para su resolución, se hará una breve mención acerca del juicio de admisibilidad y luego se analizará el caso concreto.

**3.2.** El acceso a la administración de justicia se materializa, entre otras formas, con la posibilidad que tiene cualquier persona de iniciar o participar en un proceso, prerrogativa que, por supuesto, no es ilimitada y para su ejercicio, debe haber pleno apego a los lineamientos procesales previstos por el legislador en cuanto al contenido, alcance y requisitos de una u otra actuación.

Empero, dichas exigencias no pueden ser aplicadas de manera que se constituyan en un obstáculo o barrera insuperable, desproporcionada, innecesaria o irrazonable, y en esa misma dirección, tampoco puede su interpretación desbordar los contornos precisos del requerimiento procesal, pues en uno u otro caso, la decisión judicial iría en contravía de la tutela judicial efectiva que se depreca.

En desarrollo de lo anterior, el análisis de admisión de un acto procesal cualquiera, y en este caso, el de la demanda, debe limitarse al aspecto meramente formal y, por tanto, descartarse valoraciones de orden sustancial o calificaciones jurídicas sobre el mérito de las peticiones, pues precisamente allí reside el objeto de la decisión de fondo.

Con ese contexto, la jurisprudencia ha precisado que, “[p]ara inadmitir la regla es, se insiste, la verificación del cumplimiento de exigencias formales, instante en el que nada tiene que ver la posibilidad de éxito de lo pretendido o la apariencia de buen derecho, *fumus boni iuris*. La extensión de la inadmisión a cuestiones sustanciales debe verse como algo absolutamente excepcional, y tiene que estar explicitada con nitidez por el legislador con el fin de no contrariar el núcleo esencial del derecho a una tutela judicial efectiva, que garantiza que el reclamante pueda obtener una resolución sobre el fondo de su solicitud, llámese demanda, incidente o recurso”<sup>1</sup>.

Así, en lo pertinente al caso en estudio, para la correcta iniciación del proceso, la parte demandante deberá tener en cuenta, además de los requisitos generales contemplados en los artículos 82 y siguientes de la norma adjetiva civil, los especiales previstos para cada una de las pretensiones acumuladas, es decir, los que son propios de la acción de responsabilidad civil contractual, la perturbación de la posesión y la declaración de la servidumbre de tránsito; exigencias que deben verificarse desde un punto de vista estrictamente formal.

**3.3.** En el presente asunto, la discusión se concreta en establecer si la demandante subsanó los puntos 1, 2, 3, 6, 7, 8 y 10 señalados en la inadmisión, los cuales fueron del siguiente tenor:

“1. Deberá ajustar la demanda, teniendo en cuenta que una de las pretensiones principales se encuentra encaminada a la declaratoria de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, celebrado el 01 de febrero de 2014; sin embargo, dicho contrato no cumple el requisito establecido en el artículo 1611 del Código Civil Colombiano y el mismo se celebró respecto del bien inmueble con folio de matrícula 100-110688, por lo que se deberá allegar dicho Folio de Matricula Inmobiliaria, documento necesario para verificar la debida acumulación de pretensiones.

2. Deberá ajustar los hechos de la demanda, pues en los mismos se narra que el contrato de promesa de compraventa suscrito el 23 de septiembre de 2020, contiene información alejada a las negociaciones precontractuales del negocio jurídico celebrado, empero no existe ninguna pretensión respecto a dicho contrato de promesa de compra-venta.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Auto AC2680-2019.

3. Deberá allegar el avalúo catastral actualizado, certificado por la autoridad competente para ello, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- del predio a efectos de establecer la cuantía de la demanda, de conformidad con los numerales 3 y 7 del artículo 26 del Código General.

(...)

6. Deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 8 de la Ley 2213 de 2022, informando la forma en la que obtuvo las direcciones electrónicas y las evidencias correspondientes.

7. Deberá aclarar porque el juramento estimatorio lo realizó por la suma de \$191.578.533,33 y en el acápite de la cuantía para el caso del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa estableció la suma por perjuicios por \$86.501.000.

8. Deberá ajustar el juramento estimatorio a lo reglado en el artículo 206 del C.G.P.

(...)

10. Respecto al proceso de servidumbre de tránsito, deberá la parte indicar cual es el predio dominante y cual es el predio sirviente, allegar los Folios de Matricula Inmobiliaria y el certificado especial emitido por el registrador de instrumentos públicos de ambos predios, de conformidad con el artículo 376 del C.G.P., lo anterior pues, en la demanda solo se esta determinando del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-150862, por lo que no se cumple uno de los elementos axiológicos de la Servidumbre contemplada en el artículo 879 del Código Civil [...]” (sic.).

Ahora, para una mejor comprensión, es necesario precisar que en la demanda se acumulan tres tipos de pretensiones, las cuales, en principio, se ventilarían en procesos separados. Así, la promotora pidió declarar: (i) el incumplimiento de un contrato de promesa de venta de bien inmueble celebrado el 1º de febrero de 2014 entre ella como promitente compradora y María Ermelina Montoya Montoya como promitente vendedora; (ii) la existencia de una servidumbre de tránsito, y (iii) la perturbación de su posesión sobre el predio adquirido, por parte de María Ermelina Montoya Montoya, María del Pilar Montoya Montoya y Liliana Montoya Vega.

Pues bien, al confrontar este *petitum* con los puntos de inadmisión, ciertamente, los señalados en los numerales 1 y 2 tienen incidencia en la controversia contractual y el 10 en la servidumbre; entretanto, los demás, son trasversales, pues se encaminan a establecer la cuantía del proceso (avalúos y juramento estimatorio) y el cumplimiento de la carga de informar sobre la forma en que se obtuvieron las direcciones electrónicas para notificar a los demandados.

Con tal agrupación, analizada la subsanación de cara a los requerimientos formulados, esta Magistratura advierte que, en efecto, **la demanda no fue enmendada en su integridad**, aunque, se resalta, únicamente en relación con los puntos 2 y 10.

Así, en lo que atañe al **punto 2**, la vocera de la gestora agregó una nueva pretensión a su demanda, amén a deprecar la declaración de la “nulidad parcial” de la escritura pública No. 1149 del 23 de septiembre de 2020 otorgada en la Notaria Tercera de Manizales; subsanación que la juez *a quo* estimó insuficiente, porque el poder no fue adicionado con dicha facultad y con ello, la apoderada carecía de mandato para proponer dicha invalidación contractual.

En ese orden, acertó la juzgadora de primer nivel, sin que, se resalta, en esta instancia pueda convalidarse el nuevo poder conferido en el que se adicionó dicha potestad, pues apenas fue aportado con el recurso, es decir, por fuera del término para subsanar.

Siguiendo, frente al **punto 10** relativo a la servidumbre de tránsito, el debate se centra en la desatención, según la cognoscente, del requisito previsto en el artículo 376 del Código General del Proceso, puesto que, la demandante no aportó los certificados de tradición, tanto del predio sirviente como el dominante, “por lo que no es posible establecer las personas con derechos reales sobre los mismos, pues solo allegó el certificado del folio de matrícula inmobiliaria 100-150862”.

Para subsanar, la interesada expuso que, en la promesa de contrato celebrada en febrero de 2014, las partes reconocieron la existencia del sendero en los siguientes términos: “[p]or el frente del inmueble objeto del presente contrato pasa un camino que conduce a los predios del Municipio, de la Vendedora y de la señora María Inés Betancur, constituyéndose en servidumbre que la COMPRADORA se compromete a respetar” y, en cuanto a su constitución, explicó que la servidumbre pretendida “no consta en el certificado de tradición No 100-150862 ni en el cerrado que lo precedió el No 100-110688, porque se trata de una servidumbre de hecho que debe ser sometida al procedimiento de su declaratoria judicial por el transcurso del tiempo que lleva de constituida y de reconocida por las partes en este proceso”.

A partir de un análisis integral de la base fáctica en la que se apoya esta acción real, pronto se advierte que el camino que se pretende imponer como servidumbre de tránsito, se ubica dentro del predio No. 100-150862 cuyo dominio, según el certificado de tradición, es compartido por varios copropietarios de cuotas partes, entre quienes está la demandante. Incluso, algunos han edificado y parcelado su porción.

Con tal contexto, es claro que lo planteado no exhibe una relación entre predio sirviente y dominante, porque, de momento, solo existe un inmueble. Entonces, comoquiera que el sendero hace parte de un mismo fundo, ello contraría el presupuesto axiológico de este gravamen, el cual, según el artículo 879 del Código Civil, **se impone a un predio en utilidad de otro de distinto dueño**. Y es que, para que en verdad se presente dicho sometimiento, **es indispensable que existan dos o más heredades de propietarios distintos que estén comprometidas o afectadas, en este caso, por la vereda**; supuesto fáctico que permitirá establecer físicamente, que el camino que grava a unos, beneficia a otros.

Así, al no aportarse los certificados de tradición de los predios dominantes y sirvientes, en la forma exigida por el artículo 376 del Código General del Proceso, la demanda quedó sin subsanar frente a este punto.

Corolario, ante la ausencia de subsanación íntegra, resultaba inexorable el rechazo de la demanda, razón por la cual, se confirmará la providencia atacada, aunque por las razones expuestas. No se condenará en costas, en tanto que contradictorio no está integrado.

#### 4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la suscrita Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales,

**RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR**, pero por las razones expuestas, el auto proferido al auto proferido el 28 de agosto de la corriente anualidad por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, dentro del presente proceso.

**SEGUNDO: NO CONDENAR** en costas.

**TERCERO: DEVOLVER** el expediente al Juzgado de Origen, previas las constancias de rigor.

## **NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**

**SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO**  
**Magistrada**

Firmado Por:

**Sandra Jaidive Fajardo Romero**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 8 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **938a400508fd07c3cddfc4d95cd7b41a8d22c0ca1d17096eeeaf9cd5258c7be1**

Documento generado en 02/10/2023 12:30:25 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**