

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Quindío

Armenia, Quindío, veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020)

Sentencia No.	145
INSTANCIA:	SEGUNDA
PROCEDENTE:	JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA QUINDÍO
PROCESO:	VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE FALSA TRADICIÓN
DEMANDANTE:	ÁLVARO CARMONA PARRA
DEMANDADO:	ALBA NUBIA SOTO DE GARZÓN Y PERSONAS INDETERMINADAS
RADICADO:	63-001-40-03-006-2017-00286-01

I. ASUNTO

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el día dieciocho (18) de febrero de 2020, por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia Quindío dentro del proceso de la referencia, al no observar nulidad que afecte lo actuado y obrando conforme lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020 y el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

II. ANTECEDENTES

1. Hechos.

1.1 La parte demandante indica que:

- El señor Álvaro Carmona Parra celebró con la señora Alba Nubia Soto de Garzón compraventa sobre el lote de terreno ubicado en la Carrera 13 N. 15-33/39 calles 15 y 16 perfeccionado mediante escritura pública N. 1017 del 02 de mayo de 2006 de la Notaria Tercera del Circulo de Armenia Quindío, mediante la cual la vendedora se comprometió transferir al comprador el derecho de dominio y la posesión material del citado predio, sin embargo al momento de registro se hizo con anotación de titular del dominio incompleto.
- El bien adquirido se trata de un lote de terreno con un área de 256 metros cuadrados, que consta de 8.00 metros de centro por 32.00 metros de centro y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: ### por el frente con la carrera 13; por un constado y el centro, con un solar que era o es de Jesús María Nieto, y por el costado, con propiedad que es o era de Rogerio Romero###. El predio se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria N. 280-12700 y ficha catastral N. 01-04-0129-0004-000.
- En el folio de matrícula inmobiliaria N. 280-127000 se incurrió en error por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío, al realizar anotaciones como titular del derecho real de dominio, por lo que las personas que han comprado de buena fe, se han visto afectados por esta irregularidad, debido a la inscripción de la falsa tradición que no es posible sanearla con el sólo transcurso del tiempo.

- El demandante ejerce posesión del bien desde el 02 de mayo de 2006 fecha en que fue entregado como producto de compraventa, ejerciendo sus derechos como señor y dueño del citado predio, desde hace más de 11 años, cancelando el impuesto de predial y valorización, se han efectuado mejoras; la adquisición del predio se hizo mediante un justo título consistente en la escritura N. 1017

2. Pretensiones.

Deprecó el demandante se realicen las siguientes declaraciones a su favor:

2.1. Que en sentencia que cause ejecutoria “***se declare saneada la falsa tradición que existe sobre la titulación del bien inmueble¹***” ubicado en la carrera 13 N. 15-33/39 calle 15 y 16 de la ciudad de Armenia, Quindío, distinguido con la matrícula inmobiliaria N. 280-12700 y ficha catastral N. 01-04-0129-0004-000.

2.2. Que de manera subsidiaria se declare el señor Álvaro Carmona Parra, ha adquirido por prescripción ordinaria de dominio bien inmueble descrito en la demanda.

3. Posición adoptada por la parte demandada.

La parte demandada notificada a través de Curador Ad Litem contestó la demanda en al que preciso que la señora Alba Nubia Soto de Garzón no se encuentra legitimada por pasiva, toda vez que ella tendría afectado su título con la falsa tradición, considerando que la demanda debe dirigirse contra los herederos determinados e indeterminados de los señores ángel M. Echeverri y Adela Ospina.

4. Sentencia de primera instancia

La funcionaria de primera instancia declaró la terminación anticipada del proceso y dispuso el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda. Arguyó como pilar de su decisión sentencia de segunda instancia proferida por este Juzgado en proceso similar, además, citó el Art. 11 y 13 de la Ley 1561 de 2012, verificó contestación de la Agencia Nacional de Tierra folios 200 a 201 y concluyó que “*no existe titular de derecho real y nace de un falsa tradición*”, con lo cual adoptó la decisión de declarar terminado el proceso de manera anticipada.

5. Puntos de reparo y sustentación del recurso de apelación.

Señala la apelante que la funcionaria de primera instancia una vez conoció del proceso profirió auto rechazando la demanda y que pese a que se impetró una demanda de pertenencia y ante lo resuelto por el superior se adelantó un proceso de falsa tradición dispuesta en la Ley 1561 de 2012 inspirada en ayudar a las personas a sanear las dificultades que se presentan con los inmueble por los errores administrativos que se generaban anteriormente, a su sentir se cumple con los requisitos para la prosperidad de la acción en los términos del trámite indicado por el Juez de Segunda Instancia y por el Juez de conocimiento.

¹ Folio 9 cd. 1 Tomo I

III. CONSIDERACIONES

1. Competencia del funcionario de segunda instancia.

La relación jurídico-procesal se encuentra debidamente conformada por lo que se cumplen a cabalidad los supuestos exigidos para proferir sentencia de fondo de segunda instancia, como son: competencia del juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal.

De modo general, la competencia del Juez de Segunda instancia está demarcada por la inconformidad propuesta por el apelante, en cuanto a los extremos en que éste delinea su protesta, tanto que si limita la crítica a algunas zonas del litigio, las demás estarían vedadas para el juzgador de segundo grado.

Al ser la parte demandante apelante único, la censura se debe debatir exclusivamente con énfasis en los puntos de discordia de la decisión de primera instancia y en lo desfavorable al apelante, lo que significa que la parte demandada por su silencio contra la decisión de primera instancia está conforme, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquélla, según lo ha previsto el inciso 4º del artículo 328 del C.G.P.

2. El problema jurídico.

¿Se reúnen los requisitos del proceso verbal especial contenidos en la Ley 1561 de 2012?

¿Se logró demostrar quiénes son los titulares del derecho real de dominio del bien inmueble?

3. Argumentos normativos, jurisprudenciales y doctrinarios de la decisión.

Según la Ley 1561 de 2012 quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como:

- La enajenación de cosa ajena,
- Transferencia de derecho incompleto,
- Transferencia de derecho sin antecedente propio.

Podrá sanearlo, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en dicha ley.

El Artículo 4 Ley 1561 de 2012 preceptúa que:

“Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).”

En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smmlhv).

PARÁGRAFO. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.”

Al respecto la Corte Suprema De Justicia Sala de casación civil Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona SC10882-2015 - Radicación N° 23001-31-03-001-2008-00292-01. (Aprobado en Sala de dos de junio de dos mil quince). Bogotá, D. C., dieciocho (18) de agosto de dos mil quince (2015) dijo que:

“Y la tradición es el “modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”(art. 740, ibídem), de modo que si el tradente no es dueño no traspaşa derecho real alguno, es una pseudotradición, presunta tradición o falsa tradición; pues se exige en el tradente la condición subjetiva de propietario de la cosa, es decir, que provenga del verus domino, único sujeto que tiene la facultad de transferirlo, mediante cualquiera de los títulos autorizados por la ley, de ahí que el numeral 1º del artículo 765 señale que no es justo título “el falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende”; y el numeral 2º, “El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo”, pues ninguno de ellos tiene la virtualidad de transferir el derecho de propiedad, porque nemo plus iure transfere potest quam ipso habet, es decir, quien no es dueño no puede transmitir esa calidad, y nadie puede recibir lo que no tiene su presunto tradente.

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.”

Por su parte, el numeral 2º del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012. Requisitos para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Asimismo, el Artículo 762 Código Civil establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

3.1 Sobre la prueba del derecho de dominio

En la falsa tradición no existe una transferencia completa del derecho de dominio porque carece de título y modo. El título crea la obligación que nace del vínculo personal formando un conjunto variado y completo; en cambio el modo ejecuta la acción y produce el derecho real, el resultado de esas dos fuentes origina la adquisición del bien.

Es importante aclarar que ningún título constituye dominio por sí solo. Ningún título da origen al derecho real, es el modo el encargado de cumplir esta función, siendo este la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título, cuando este autoriza la constitución o transferencia de derechos reales. En nuestro sistema jurídico la adquisición de los derechos reales es obra de la suma del título y el modo.

Literal a) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012. El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto del proceso es ineficaz para el lleno de este requisito, cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición.

Incluso el artículo 13 ibídem permite rechazar la demanda cuando se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición.

4. El caso concreto.

Sea lo primero precisar que el proceso que centra la atención del despacho fue rechazado por falta de competencia en razón a la cuantía, posteriormente en providencia del Superior el 30 de junio de 2017 al verificar las pretensiones de la demanda se observó que lo pretendido por la parte activa era el **saneamiento de la titulación del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 280-12700**, por ende ante la voluntad del promotor de la acción el tipo de proceso que impetró conforme al Art. 8 de la Ley 1561 de 2012, la competencia no se determina por el avalúo del bien, sino que se encuentra en resguardo en primera instancia a los Jueces Civiles Municipales, decisión que en firme se remito nuevamente al Juez de categoría Municipal, quien realizó el análisis de la demanda y anexos para su calificación; ante el reparo de la parte demandante se le resalta que el inciso 1º del Art. 8 del C.G.P. preceptúa que:

“ARTÍCULO 8º. INICIACIÓN E IMPULSO DE LOS PROCESOS. Los procesos solo podrán iniciarse a petición de parte, salvo los que la ley autoriza promover de oficio.”

De tal manera que, los procesos en materia civil son las partes las que haciendo uso del poder dispositivo instauran demanda donde establecen los hechos y pretensiones que fija el marco legal que regirá el trámite procesal, por ende del análisis del presente proceso se extrae que: i) visible a folio 2 se encuentra poder en el que se faculta a la apoderada para solicitar el saneamiento de la falsa tradición, ii) a folio 9 en el acápite declaraciones y condenas la parte demandante solicita se declare saneada la falsa

tradición sobre el bien objeto de litigio, iii) en escrito obrante a folio 156 los promotores del litigio textualmente manifestaron: “*impetro ante su Despacho DEMANDA ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE TITULACIÓN DE INMUEBLE*”, de lo anterior, se colige que no existe duda sobre la clase del proceso que la parte activa pretendió adelantar y que sólo ante el proferimiento de sentencia anticipada adversa a sus aspiraciones expresa su contrariedad en la acción que ejerció.

Así pues, clarificado lo anterior en cuanto que el demandante en su calidad de legitimado para ejercer el derecho de acción en contra del demandado, incorporó las pretensiones incoadas correspondientes a las estipuladas en la Ley 1561 de 2012 referentes al saneamiento de titulación de bien inmueble; bajo dicho panorama se procede a realizar el análisis del caso.

Ahora, milita en el plenario certificado de tradición del inmueble N. 280-12700 donde aparece en la anotación N. 1 del 04-08-1953 de la Notaria 3 de Armenia, denominada FALSA TRADICIÓN “*permuta incluyendo derechos de gananciales en suc. de ANGEL M. ECHEVERRI*”, en la anotación N. 2 se especifica la falsa tradición en compraventa que se registra con el N. 1241 del 23-07-1957 de manera que la tradición del bien inicia con una falsa tradición.

La falsa tradición es un tipo de propiedad irregular que no permite al propietario el ejercicio íntegro de su derecho, pues la adquisición viciada continúa viciada en el nuevo propietario y los distintos actos que el segundo realice no sanean la irregularidad. Para responder concretamente los puntos de censura expuestos en el recurso de apelación, se advierte que la posesión debe probarse en los juicios de esta naturaleza, así se pretenda exclusivamente sanear un título registrado por falsa tradición, lo que de contera implica que el sólo transcurso del tiempo no purga o sana dicha situación. En otras palabras, está claro que la posesión es un requisito común a la titulación de la propiedad y del saneamiento de la falsa tradición. Aunado, que no se solicita el saneamiento para la sucesión o para cada uno de ellos individualmente considerados.

En lo que respecta a este proceso, como no aparecen titulares de derecho real de dominio no podía seguirse el trámite del saneamiento del proceso sino el de titulación de la propiedad, por expresa prohibición contenida en el artículo 11 de la Ley 1561 de 2012.

En ese orden de ideas, la parte demandante debía dirigir su demanda bajo la figura de titulación de la posesión, demostrando los requisitos para la prosperidad de la acción por prescripción adquisitiva de dominio.

Por ende, es necesario que la legitimación en la causa por pasiva se encuentre debidamente conformada de acuerdo con la acción judicial adecuada, porque se prestaría para afectar a verdaderos poseedores quienes al no estar registrados no serían demandados en el juicio y no podrían hacer valer sus derechos. Perfectamente alguien puede aparecer inscrito en un registro con una posesión inscrita o una falsa tradición por venta de cosa ajena y no tener la posesión del bien. Como la acción se dirige exclusivamente contra el propietario, la existencia de un poseedor diferente sobre el predio haría inviable el ejercicio de la acción, debido a que se debe dirigir en contra del titular del derecho involucrado, en lo contrario se estaría obligando a quien carece de la facultad para transferir lo que no tiene.

En este orden, se confirmará la decisión de primera instancia, por las razones que preceden.

No se condenará en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Armenia Quindío “Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”

IV. FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida oralmente el día 18 de febrero de 2020 por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia Quindío, dentro del proceso verbal especial para saneamiento de la falsa tradición radicado al Nro. 63001-40-03-006-2017-00286-01.

SEGUNDO: No condenar en costas de segunda instancia.

TERCERO: Notificada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

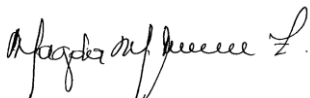
CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



IVONN ALEXANDRA GARCÍA BELTRÁN
Jueza.

ESTADO No. 066

Hoy, 25/08/2020, notifico personalmente a las partes la providencia anterior por estado



MAGDA MILENA CÁRDENAS ZULETA
Secretaria