

PROCESO: D-01 VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: ALBERTO ESTELITO GONZALEZ JORDAN
DEMANDADOS: FEDERACION PROVIVIENDA LA NUEVA GRANADA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACION: 760014003022-2021-00535-00

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO INTERLOCUTORIO No. 2079
RADICACION: D01 – 760014003022-2021-00535-00
CALI, NOVIEMBRE TREINTA (30) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

Revisado el escrito de subsanación y como quiera que la presente demanda VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE MINIMA CUANTIA, instaurada por ALBERTO ESTELITO GONZALEZ JORDAN, contra FEDERACION PRO-VIVIENDA LA NUEVA GRANADA y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS Procede el Juzgado a pronunciarse en torno a los recursos de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra el auto interlocutorio No. 1746 del 20 de octubre de 2021.

ANTECEDENTES

El Despacho merced a auto No. 1598 del 21 de septiembre de 2021 inadmitió la demanda formulada por el señor ALBERTO ESTELITO GONZALEZ JORDAN en contra de FEDERACION PRO-VIVIENDA LA NUEVA GRANADA y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, a fin de que se hiciera claridad en la demanda:

1.- *Revisada la presente demanda verbal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y comparada con el certificado de tradición especial del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-612080, este registra 35 personas diferentes como propietarios dentro de la misma matrícula, por lo que la misma se deberá atemperar a lo dispuesto en el numeral 5 del Art. 375 del C.G.P., que a la dice:*

"... Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella...". (Negritas del despacho).

2.- *Teniendo en cuenta el numeral anterior, habrá de corregirse el poder otorgado dirigiendo la demanda contra todos conforme al Art. 74 y 82-2 del C.G.P., en concordancia con el Art. 5º del Decreto 806 de 2020.*

3.- *Como quiera que se intenta prescribir un bien inmueble que hace parte de uno de mayor extensión, y de conformidad con el Art. 83 y 375 del C.G.P., deberán indicarse y determinarse con claridad, precisión y por separado, las características de ambos predios por su (Ubicación, Áreas, Comuneros, Linderos Colindantes y demás*

PROCESO: D-01 VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: ALBERTO ESTELITO GONZALEZ JORDAN
DEMANDADOS: FEDERACION PROVIVIENDA LA NUEVA GRANADA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACION: 760014003022-2021-00535-00

especificaciones). Para lo cual la parte actora tendrá que presentar un plano identificado por los linderos especiales y su área que le corresponden al lote objeto de usucapión y otro con el lote de mayor extensión del cual se desprenderá.

Dentro del termino de subsanación, el apoderado actor manifestó que, la subsanación se realizó conforme al auto de inadmisión, por lo cual, apporto el plano y escritura 720 del 18 de marzo de 1963 de la Notaria Tercera del Círculo de Cali, que el certificado de que trata el numeral 05 del artículo 375 ibidem, hace relación a l certificado especial o certificado de registro de instrumentos públicos y no al certificado de tradición y libertad; confunde y/o mezcla los dos certificados como uno solo, Conforme a lo anterior, sostiene que en sentencia de Tutela emanada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala de Familia, en la que considero la imposibilidad de la Oficina de Instrumentos públicos de Cali en generar certificados especiales con indicación de todos y cada uno de los titulares de derechos inscritos sobre el lote de mayor extensión, no puede ser impedimento para que se instauren y cursen procesos verbales de declaración de pertenencia sobre el lote de terreno de mayor extensión. De igual modo sostiene que el lote de terreno objeto de usucapión se ubica en el plano obtenido directamente de la entidad demandada, mismo que se adjunta, puesto que el plano es antiguo y su estado de conservación es muy regular, no es muy visible las direcciones, empero, de conformidad con la escritura pública No. 720 del 18 de marzo 1963 de la notaría tercera de Cali, en la hoja No. G20482784, se consigna que el lote de mayor en el cual se ubica el bien inmueble objeto de usucapión se determina "SEPTIMO LOTE" en el que se consigna lo siguiente: "SEPTIMO LOTE señalado con la letra "Y" ubicado en la manzana comprendida entre las calles 53 y 52 con Cras. 28D. y 28E de esta ciudad de Cali.

Analizado el escrito de subsanación, el Juzgado a través de auto interlocutorio No. 1746 del 20 de octubre de 2021, rechazó la demanda por estimar que la demanda deben estar identificadas plenamente por las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del bien inmueble objeto del presente proceso y siendo un proceso de mayor extensión debe identificarlo plenamente por sus linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que lo identifiquen, de conformidad con el artículo 375-5 del C.G.P.

Dentro del término de ejecutoría, el apoderado actor interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra dicha decisión, argumentando los mismos hechos de la subsanación.

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

En orden a resolver el asunto planteado, pertinente es hacer claridad sobre algunos aspectos de trascendental importancia:

PROCESO: D-01 VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: ALBERTO ESTELITO GONZALEZ JORDAN
DEMANDADOS: FEDERACION PROVIVIENDA LA NUEVA GRANADA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACION: 760014003022-2021-00535-00

1. Que según el artículo 51 del Decreto 1250 de 1970, "Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, el registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que ésta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad".

En entera concordancia, al expedirse la Ley 1579 de 2012, el artículo 50 conservó dicha disposición al preceptuar: "Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador".

2. Que de conformidad con el artículo 9 de la Resolución 70 de 2011 emanada del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, el predio "Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. (...) Parágrafo: Se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno".

En el caso materia de estudio, no suscita dudas que el certificado de tradición del inmueble inscrito con matrícula inmobiliaria No. 370-612080 corresponde a un predio de mayor extensión, el cual posee un área de 6.258 M2 y según las anotaciones 2 hasta la 35 del mismo, siendo los treinta y cinco (35) propietarios de la titularidad del predio de mayor extensión, por la venta parcial que la FEDERACION PROVIVIENDA LA NUEVA GRANADA realizó a través de cada una de sus escrituras públicas efectuadas en las diferentes Notarias del Círculo de Cali.

En tales circunstancias, mal podría en el petitum de la demanda no incluir las personas que figuran como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del bien inmueble objeto del presente proceso verbal de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de mínima cuantía.

PROCESO: D-01 VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: ALBERTO ESTELITO GONZALEZ JORDAN
DEMANDADOS: FEDERACION PROVIVIENDA LA NUEVA GRANADA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACION: 760014003022-2021-00535-00

De lo anterior se desprende que la matrícula inmobiliaria No. 370-612080 corresponde a un predio de mayor extensión. Bajo ese entendido, si a lo que aspira con la presente acción es que se realice la prescripción el inmueble, para lo cual debería acompañar además de la certificación especial del registrador de instrumentos públicos actualizada donde consten las personas que aparecen como titulares de derechos reales sujetos a registro o que no aparece ninguna, conforme lo ordenado por el artículo 375-5 del Código General del Proceso.

Seguidamente, a pesar del inevitable rechazo de la demanda, se indica que revisada la documentación que el apoderado actor aportó, con ello tampoco dio cumplimiento al numeral tercero del auto el cual se inadmitió la demanda, lo anterior teniendo en cuenta que no indico y determino con claridad, precisión y por separado, las características de ambos predios por su (Ubicación, Áreas, Comuneros, Linderos Colindantes y demás especificaciones).

En aras de dar solución jurídica a la controversia suscitada, es pertinente traer a colación lo consagrado en el inciso primero del artículo 83 del Código General del Proceso, que respecto a la identificación de los bienes inmuebles dispone lo siguiente:

"Artículo 83.

*Las demandas que versen sobre bienes inmuebles **los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen.** No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.*

(...)". Negrillas del Despacho.

En ese escenario, debe decirse que, el artículo parcialmente transcrito, dispone la forma en que deben ser identificados los bienes inmuebles, los cuales serán especificados por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen, frente a ello, dichas exigencias no son excluyentes, por tanto, es claro que no es procedente la tesis del recurrente, concerniente en que, la plena especificación del bien inmueble objeto de la demanda, con la escritura pública No. 720 del 18 de marzo de 1963 de la Notaria Tercera del Círculo de Cali, del Plano y/o Carta Catastral y del Certificado de Tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-612080.

Es así, como analizada la norma traída a colación y los requisitos encaminados para la plena identificación del bien inmueble sobre el cual versa la demanda, debe decirse que la censura propuesta en ese respecto no está llamada a prosperar, ello sin dejar

PROCESO: D-01 VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: ALBERTO ESTELITO GONZALEZ JORDAN
DEMANDADOS: FEDERACION PROVIVIENDA LA NUEVA GRANADA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACION: 760014003022-2021-00535-00

escapar que el certificado especial proferido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y el certificado de tradición del inmueble donde constan las personas que figuran como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del bien inmueble objeto del presente proceso, no se encuentran actualizados, datan del mes de mayo de 2021.

Finalmente, es menester indicarle al recurrente, que la posición del Despacho no es caprichosa, sino que es producto de un precepto legal que no se puede soslayar, y que se encuentra encaminado a que el apoderado actor no subsanó en debida forma la demanda, toda vez que las pretensiones de la demanda están mal enfocadas y, por consiguiente, mal podría el Juzgado en disponer su admisión, por tanto, debe decirse que la censura propuesta por el apoderado no está llamada a prosperar.

Por lo anterior, resultan suficientes las consideraciones expuestas en este proveído, para que este dispensador de justicia mantenga incólume el auto atacado, y como quiera que la parte inconforme solicita subsidiariamente el recurso de apelación, para el caso que nos ocupa nos encontramos frente a un proceso de única instancia, por ende, no es procedente conceder el recurso de apelación, en tal virtud, el Juzgado,

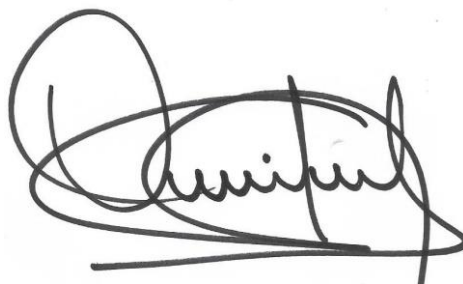
R E S U E L V E:

PRIMERO: NO REVOCAR para reponer el auto No. 1746 del 20 de octubre de 2021.

SEGUNDO: mantener incólume el auto Interlocutorio No. 1746 del 20 de octubre de 2021, en las mismas condiciones en que fue confeccionado.

TERCERO: NEGAR el recurso de apelación, propuesto por el apoderado de la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva del presente auto

NOTIFIQUESE



DUNIA ALVARADO OSORIO
La Juez

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
MUNICIPAL DE CALI

En estado virtual No. **185** hoy notifico a las partes el auto que antecede (art. 295 del C.G.P.).

Santiago de Cali: **03-12-2021**

El secretario.



Eduardo Alberto Vásquez Martínez