

AUTO INTERLOCUTORIO No. 0755
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, trece de mayo de dos mil veintiuno

Ref.: Pertenencia

Demandante: JOSE ANGEL DELGADO MENESES

Demandado: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

Rad: 2021-00250-00

ASUNTO

Decídase el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra el auto proferido el 06 de mayo de 2021, por medio del cual se rechazó la presente demanda.

ANTECEDENTES

1.- En proveído del 30 de abril de 2021, este Juzgado inadmitió la presente demanda verbal de pertenencia al considerar que **(i)** el poder no se encontraba debidamente determinado, al paso, **(ii)** que se desconocía la manera como le había sido conferido por el demandante. **(iii)** También se requirió a la parte actora para que ampliara los hechos de la demanda precisando cómo, cuándo (fecha exacta) y porqué razón comenzó la posesión propia del demandante, describiendo todos los detalles de la posesión, así como la realización de las mejoras alegadas y demás gastos del mismo. **(iv)** La parte actora debía concretar los hechos sobre los cuales versarían las declaraciones testimoniales solicitadas. **(v)** Debía aportar el certificado de avalúo catastral del bien inmueble objeto de las pretensiones, y **(vi)** aportar el dictamen pericial con la demanda o solicitar un plazo para su aportación. **(vii)** De igual forma, era necesario que acreditara que el lote objeto de usucapión no es de aquellos que la ley prohíbe prescribir, **(viii)** allegando tanto el certificado especial como el certificado de tradición del inmueble que se pretende prescribir.

2.- El apoderado de la parte actora allegó memorial de subsanación dentro del término concedido, manifestando, en esencia, que el poder fue conferido por el demandante personalmente y se encuentra debidamente determinado pues se indicó que la demanda se dirigía en contra de las personas inciertas e indeterminadas y se indicó la ubicación del inmueble. Relató detalles de la presunta posesión detentada por su poderdante y la forma como se habrían realizado las mejoras, también concretó el objeto de los testimonios solicitados e indicó que el avalúo del inmueble se podría hallar en el recibo predial aportado con

la demanda. Seguidamente precisó que, el dictamen pericial se aportaría una vez se decretará de oficio, y que no se trata de un bien con prohibición de prescripción, pues para ello cuenta con predial unificado y suscripción a EMCALI; y añadió que, aunque se habría elevado petición a Vivienda Social desde el año 2012 sin respuesta a la fecha, con el fin de esclarecer la propiedad del bien, esto podría resolverse con los oficios que eventualmente emita el Despacho al Instituto Agustín Codazzi. Finalmente afirma que no aporta certificado de tradición pues no existe.

3.- Mediante pronunciamiento del 06 de mayo de 2021, este Despacho rechazó la presente demanda, al considerar, que la subsanación resultaba insuficiente para admitir la misma, pues no se señaló la dirección del inmueble a prescribir, sólo se expresó el domicilio del demandante sin indicar que se trata de la misma dirección; no se determinó por dirección, ubicación y linderos el bien inmueble objeto de usucapión; y no se aportó prueba alguna de la no existencia del Certificado de Tradición del inmueble en cuestión.

4.- El apoderado de la parte actora interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto anterior, enfatizando que, en el punto primero de la demanda se habría determinado el bien objeto de la Litis, donde además se detallaron los linderos y la ubicación, tal como se habría acreditado a través de la escritura pública No. 2391 del 08 de julio de 2011; y que no se habría aportado el certificado de tradición debido a que no existe, circunstancia que podría dilucidarse una vez trabada la litis cuando se publique la vaya y aparezca algún supuesto dueño.

CONSIDERACIONES

1.- Este Juzgado no acogerá los argumentos del apoderado de la parte demandante, por las siguientes razones:

2.- Sea lo primero, recalcar que, el proceso de declaración de pertenencia persigue el reconocimiento del derecho de dominio en cabeza de quien haya poseído un bien por el término previsto en la ley; cosa distinta al esclarecimiento de quien detenta la titularidad del dominio, contra quien debe erigirse la acción y cuya demostración debe acreditarse al momento de la presentación de la demanda.

3.- Ahora bien, valga decir, frente a la ausencia del certificado de tradición del inmueble objeto del litigio esbozada por el demandante en su subsanación, que tal aseveración no puede ser de recibo por este Despacho, pues su aportación a la demanda cumple con varias funciones, y dada la clase del presente proceso, deben clarificarse con exactitud al momento de su admisión.

En efecto, dispone el numeral 5 del artículo 375 del C.G.P., que: “... *En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas: (...) 5. A 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...*”.

Aunado a lo anterior, debe decirse que, en jurisprudencia de antaño, nuestro órgano de cierre judicial, en providencia SC6267-2016 del 16 de mayo de 2016, explicó, frente a la funcionabilidad del certificado de tradición, que:

“(...) (i) La atestación que hace el registrador **da cuenta de la existencia del predio**, pues tal es la función que está llamada a cumplir el registro de la propiedad. Se trata, desde luego, de una especie singular de existencia jurídica; (ii) **Sirve al propósito de determinar quién es el propietario actual del inmueble, así como dar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales**, pues contra ellos ha de dirigirse la demanda como ordena el artículo 407 del C.P.C.; (iii) El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para **garantizar la publicidad del proceso**, pues el artículo 592 del C.G.P. establece la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia. Y, (iv) la presencia del certificado presta su concurso como medio para **la identificación del inmueble**, dado que los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción.

3.1.- Con todo y lo anterior, debe agregarse que dicho documento no solo cumple con los propósitos antes descritos, sino que también facilita la determinación de la competencia funcional y territorial de la autoridad que conocerá del proceso y permite integrar el legítimo contradictor, requisitos propios de admisibilidad de la demanda que no pueden dejarse al desenlace del pleito, como ha sugerido el recurrente.

Corolario de lo anterior, la Corte Constitucional en Sentencia C-275 de 2006, señaló que “*el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si*

en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas”.

3.2.- De manera que, en modo alguno puede aceptarse la sola manifestación de parte como supletoria del certificado de tradición del inmueble objeto del litigio, pues como se expuso anteriormente, es indispensable su acreditación en el umbral del proceso.

4.- Así las cosas, la falencia anteriormente esbozada junto con la confusa identificación del inmueble objeto de la acción resultan suficientes para rechazar el trámite incoado, al considerar que la demanda no cumple con los requisitos de admisión. Razón por la cual, este Despacho no accederá a la reposición deprecada, desestimando el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, por tratarse de un asunto de mínima cuantía, y por ende, de única instancia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, este Juzgado **R E S U E L V E:**

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha 06 de mayo de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: RECHAZAR el recurso de apelación por improcedente.

Notifíquese,



LORENA MEDINA COLOMA

JUEZ

JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

EN ESTADO **No.064** DE HOY **14 DE MAYO 2021**. NOTIFICO PROVIDENCIA ANTERIOR.

GUSTAVO ADOLFO ARCILA RIOS
EL SECRETARIO

Firmado Por:

LORENA MEDINA COLOMA

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 027 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

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: **fd8731c0f3374a84dac2aa2789c3fb1c459fe902a2f01f26ecbc4636bc421a63**

Documento generado en 13/05/2021 03:24:45 PM