

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
ROLDANILLO VALLE

2022. Roldanillo Valle, Marzo (22) de Dos Mil Veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO No. 250

Proceso: ESPECIAL PARA OTORGAR TÍTULO DE PROPIEDAD
AL POSEEDOR MATERIAL DEL BIEN
Demandante: JOSÉ RODRIGO GALVIS PABÓN
Demandados: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE GABRIEL GALVIS ZULUAGA
Radicación: 76-823-40-89-001-2022-00044-00
Radicación: 76-622-31-03-001-2022-00069-01

ASUNTO

Decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial del señor JOSÉ RODRIGO GALVIS PABÓN frente a la providencia que rechazó la demanda por no haber sido subsanada conforme las exigencias del juzgado de conocimiento

ANTECEDENTES

1. El juzgado de conocimiento después de haber examinado los hechos y pretensiones de la demanda verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bien inmueble rurales de pequeña entidad económica, donde se pretende la prescripción propuesta bajo los parámetros de la ley 1561 de 2012 dispuso mediante auto 112 calendado 4 de abril de la presente anualidad inadmitir la demanda con fundamento en las siguientes falencias:

“a.- El certificado de tradición y el certificado especial del bien inmueble materia de controversia, aportado a la demanda, debe haber sido expedido con una antelación no superior a un mes.

b.- Se instaura demanda en contra de los Herederos Determinados de GABRIEL GALVIS ZULUAGA, (Q.E.P.D.), pero al observar el registro de defunción aportado a la misma se comprueba que su nombre es GABRIEL GALVIS GALVIS, (Q.E.P.D.), igualmente en el certificado de tradición del bien a usucapir aparece como titular del predio el señor GABRIEL GALVIZ Z. Por lo tanto, no hay claridad con el nombre del mismo, y así las cosas, no se ajusta a las exigencias establecidas en el numeral 4° del artículo 82 del Código del General del Proceso, que dice: “Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.

c.- Deberá aportar avalúo catastral del lote de terreno, que en la actualidad forma parte de otro de mayor extensión, esto es, del bien que se pretende prescribir.”

Para subsanar las exigencias indicadas en el auto de inadmisión se le concedió al apoderado judicial de la parte actora el término legal de cinco días para hacerlo, quien en efecto allegó memorial indicando que al solicitar la prescripción con fundamento en la ley 1561 de 2012 resulta innecesaria la aportación del certificado Especial de tradición y libertad, no obstante, al evidenciar desactualizado dicho certificado procedió a anexar recibió de caja de pago para la

expedición del certificado especial con fecha del 8 de abril de 2022, solicitando continuar con el trámite del proceso.

Respecto de la aportación del avalúo catastral, adujo la imposibilidad de presentación pues pese a haber solicitado ante la oficina de Catastro el plano certificado el 10 de marzo de 2022 este no fue suministrado, por ende, solicita a la juez de conocimiento hacer uso de los poderes legales consagrados en el artículo 9° de la ley 1561 de 2012.

Frente a lo pertinente al nombre y apellidos del causante GABRIEL GALVIS ZULUAGA o GABRIEL GALVIS GALVIS (Q.E.P.D.), de conformidad con la documentación adjunta a la demanda la misma se seguirá en contra de los herederos determinados e indeterminados de Gabriel Galvis Zuluaga o Gabriel Galvis Galvis, teniéndose por subsanada la falencia del nombre del titular inicial del predio a declarar en pertenencia.

Finalmente reitera que tanto los hechos y las pretensiones están encaminadas a obtener la titulación de la posesión material conforme los cánones de la ley 1561 de 2012.

2. Transcurrido el término legal concedido al demandante, por auto 176 del 12 de mayo de hogaño, el juzgado resolvió rechazar la demanda al considerar incumplidas las exigencias esgrimidas en el auto de inadmisión.

Ante la decisión anterior, el apoderado judicial de la demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación argumentando haber subsanado la demanda en debida forma; nótese que en parte alguna se ha utilizado la calidad de heredero del señor RODRIGO GALVIS PABON para acceder a esta acción ni se ha perseguido que el despacho dicte providencia favorable a sus pretensiones por la prevalencia de su calidad de heredero respecto del señor GABRIEL GALVIS ZULUAGA, limitándose la mención de tal calidad a poner en conocimiento del juzgado tal circunstancia como origen de la posesión legal y material del inmueble, de tal manera que pretendimos solamente hacer entender que dicha posesión se derivó de un hecho legal como poseer de manera pública, pacífica e ininterrumpida, pero jamás tomando como base su calidad de heredero.

Concurrir con la calidad de heredero determinado y poseedor por prescripción no hace que la demanda deba inadmitirse por no ser un requisito el tener que tramitar proceso de sucesión.

El ente jurídico material sobre el cual recaen los efectos ídem, es el inmueble de mayor cabida, sobre el cual es normal obtener un certificado de tradición, un certificado especial, una factura de impuesto predial, un número catastral, una matrícula real inmobiliaria, pero en ninguna de las posibilidades anteriores sería posible obtenerla para una parcialidad del inmueble de donde resulta imposible, jurídicamente cumplir con la exigencia del juzgado y para probarlo solicitamos dicha certificación a la oficina catastral para el Valle del Cauca (UAEC :Unidad administrativa especial de catastro), sin que hasta la fecha hayamos recibido respuesta alguna. De ello tiene prueba el juzgado y por eso resulta extraño que la exigencia se mantenga cuando se explicó suficientemente la razón por la que no podíamos cumplir tal exigencia.

Por tanto, esgrime la imposibilidad de rechazo de la demanda cuando el trámite a seguir es el consagrado en la pluricitada ley.

3. Conforme el recurso impetrado la A-quo mantuvo la decisión de rechazo de la demanda porque en su opinión no se tiene claridad al nombre del padre del demandante pues no coincide el mismo con el que aparece en el certificado de matrícula inmobiliaria (GABRIEL GALVIS Z.), con el del acta de defunción GABRIEL GALVIS GALVIS.

Significa lo anterior que el demandante es heredero del señor GABRIEL GALVIZ, se observa que la sucesión del causante esta ilíquida y no existe aún sentencia de adjudicación de derechos herenciales, debidamente inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos de Roldanillo, por lo tanto el demandante no es sujeto de derecho, pues no tiene título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición como la transferencia del derecho incompleto para sanearlo y de esta manera produzca efectos legales, no se observa la adjudicación del derecho del demandante en común y proindiviso con los demás herederos del señor GABRIEL GALVIS y pretender que se le otorgue un título de propiedad, ignorando el Juzgado el Porqué, solicita esa titularidad que no es de buena fe, desconociendo los derechos a los demás herederos, sin haber iniciado proceso de sucesión los mismos después de mucho tiempo, por lo tanto el demandante no posee título que ampare sus derechos sobre el bien en discusión y con las debidas notas de registro, conforme al certificado especial para así tener un antecedente o medio probatorio para la iniciación del presente proceso y poder, obtener la propiedad y saneamiento de la misma.

Aduce además que por lo tanto al demandante, le es exigible tomar una actitud diligente y honrada, debe suministrar toda información que este a su alcance y se le exija para lograr la verdad real sobre la pretensión del mismo, cualquier actuación del ejecutante contraria y tendiente a obtener un determinado resultado para satisfacer los interés de su prohijado atentara contra el principio de la buena fe, el cual debe centrarse toda actividad que surtan los particulares ante las autoridades (Art.83 Constitución Política), el engaño que con una maniobra indebida pueda cometer el demandante, para con la Administración de Justicia conlleva a una actuar fraudulento.

4. Notificada la providencia anterior y concedido el término para sustentar el recurso de apelación el apoderado judicial procedió a ello manifestando estar en desacuerdo con los argumentos vertidos en el auto que resolvió la reposición por cuanto, en primera medida, la ley 1561 de 2012 se encuentre vigente y la voluntad del señor JOSÉ RODRIGO GALVIS PABÓN es acogerse al trámite consagrado en dicha ley para obtener la titularidad del inmueble objeto de la litis.

Seguidamente, expuso argumentos similares al recurso de reposición interpuesto frente al auto de rechazo, recalcando que pretende la titulación del bien por cumplir los requisitos legales y que no le ha sido posible obtener el certificado de avalúo catastral, pero reposa en el expediente el recibo de pago para dicho trámite.

CONSIDERACIONES

1.- En auto materia de apelación, la juez de conocimiento decidió rechazar la demanda incoada bajo los presupuestos de la ley 1561 de 2012 al no evidenciar cumplidos las exigencias realizadas en el auto de inadmisión de la demanda presentada por el señor JOSÉ RODRIGO GALVIS PABÓN, exactamente por no allegar el certificado especial de tradición y libertad, el avalúo catastral actualizado y por no adecuar la demanda al estatuto de los ritos civiles.

2.- En consideración a lo anterior, se tiene que el problema jurídico sometido a consideración de este Despacho Judicial estriba en determinar si los argumentos por los cuales la Juez de primera instancia rechazó la demanda son acertados o si por el contrario debe ser revocada la decisión cuestionada.

3.- La ley 1561 de 2012 establece un “*proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones*”, la cual, se encuentra vigente independientemente de la expedición de la ley 1564 de 2012 o Código General del Proceso como quiera que esta última no señaló de manera expresa la derogatoria de aquella y menos podría hablarse de una derogatoria tácita pues la primera ley de las nombradas tiene establecido un proceso especial y un fin específico; su objeto “*es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles*”; incluso fue reglamentada a través del Decreto 1409 de 2014.

Es decir, quien posea un inmueble de pequeña entidad económica cuyo avalúo catastral no supere 250 smlmv¹ puede optar por iniciar el proceso a que se contrae la ley 1561 de 2012 o acudir a las disposiciones consagradas en el estatuto procesal para adquirir la propiedad a través de la prescripción o usucapión, pero ninguna excluye a la otra, salvo que el predio poseído sobrepase el baremo referido el poseedor deberá acudir indefectiblemente al proceso verbal de prescripción de que trata el artículo 375 del CGP, de lo contrario, puede acudir a uno u otro proceso cumpliendo eso sí los requisitos establecidos en la norma para cada uno de ellos.

Zanjada la anterior discusión respecto de la vigencia de la citada ley por la demandante para instaurar el asunto que concita la atención de este Despacho Judicial, deviene lógico el desacuerdo con la a-quo respecto a exigirle al actor adecuar el escrito introductor a las normas destinadas al proceso verbal de prescripción, pues el ánimo volitivo del señor GALVIS PABÓN fue iniciar el proceso consagrado en la ley 1561 de 2012, sin que ello implique infaliblemente una decisión a su favor.

Ahora bien, respecto a la aportación del certificado de tradición y el especial debidamente actualizados, es preciso remitirnos a los anexos de la demanda conforme lo estatuido en la ley de titulación de la posesión material en su artículo 11, cuya norma exige la aportación de un certificado de tradición y libertad, pero no requiere que sea el denominado *especial*, el cual, resulta de obligatoria presentación cuando se decide instaurar la demanda verbal de prescripción bajo los parámetros del CGP, caso disímil al aquí planteado.

Entonces, revisados los anexos de la demanda se advierte en efecto un certificado de tradición expedido en el mes de noviembre de 2021, pese a haberse presentado la demanda en el mes de marzo de la anualidad que avanza, por tanto, resultaba mesurado la exigencia de allegar uno de reciente expedición a fin de obtener certeza de la persona que aparece inscrita como titular del derecho de propiedad del inmueble objeto de la Litis.

¹ Artículo 4º ley 1561 de 2012

No obstante, en el escrito de subsanación el apoderado judicial allegó un certificado de tradición emitido el 8 de abril de los corrientes, es decir, satisfizo de cierta manera la irregularidad planteada por el juzgado de conocimiento.

Con respecto a la presentación del avalúo catastral, el cual puede ser acreditado con el recibo del impuesto predial, siendo de capital importancia pues a través de este se puede establecer el avalúo del inmueble objeto de la titulación de la posesión, la juez cognoscente previo a su inadmisión por este documento debió acatar el trámite establecido en la ley 1561 de 2012 atinente a la solicitud de información previa a la calificación y después al no hallar acreditado dicho requisito puede proceder a inadmitir, no antes.

Dígase además que el proceso consagrado en la normatividad citada en el libelo introductor tiene un trámite especial e incluso exige requisitos adicionales² y anexos³ a las consagradas en el estatuto procesal y los motivos de rechazo de la demanda son taxativos según lo dispuesto en el artículo 13 que señala:

“Solamente rechazará la demanda cuando encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6o de esta ley, o cuando la demanda se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición (...).”

Para lo anterior, primeramente deben surtirse las actuaciones contenidas en el artículo 12, es decir, la constatación de los requisitos de presentación de la demanda ante las entidades del *“Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del respectivo municipio, los informes de inmuebles de los Comités Locales de Atención Integral a la Población Desplazada o en riesgo de desplazamiento, la información administrada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente, la Fiscalía General de la Nación y el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente”*, dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la demanda, actuación omitida por el juzgado cognoscente.

Las anteriores entidades cuentan con 15 días⁴ para suministrar la información solicitada por la sede judicial y una vez obtenida, el juez *“procederá a resolver sobre su admisión, inadmisión o rechazo. Solamente rechazará la demanda cuando encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6o de esta ley, o cuando la demanda se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición. Procederá a su inadmisión en aquellos eventos en los cuales la demanda no sea subsanable por la actividad oficiosa del juez, y dará cinco (5) días para que el demandante la subsane. En los demás casos admitirá la demanda”*.

En ese sentido, resulta de bulto el apartamiento que hiciera la juez A-quo respecto del trámite que debe impartírsele a la demanda de titulación de la posesión material impetrada por el señor JOSÉ RODRIGO GALVIS PABÓN a través de apoderado judicial, configurándose un defecto de tipo procedimental transgresor de derechos fundamentales y de la tutela judicial efectiva que debe imperar en todo proceso.

² Artículo 10 ibídem

³ Artículo 11 ídem

⁴ Artículo 11 y 12 id.

Es por lo anterior, que se revocará el auto de rechazo de la demanda que incluye el que negó su admisión según lo consagrado en el artículo 90 del CGP, debiendo surtir el trámite del presente asunto conforme los cánones establecidos en la ley 1561 de 2012, esto es, requisitos de la demanda, información previa, la calificación del escrito introductor y de ser procedente su admisión.

Por las breves consideraciones, el **Juzgado Civil del Circuito de Roldanillo Valle,**

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el auto N° 149 calendado 27 de abril de 2022 proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Toro Valle, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SIN COSTAS en esta instancia.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al despacho de origen.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

DAVID EUGENIO ZAPATA ARIAS
Juez

El presente auto se notifica a la hora de las 8:00 A.M. en el

ESTADO No. 040

FECHA: MARZO 23 DE 2023

CLAUDIA LORENA JOAQUI GOMEZ

Secretaria

Firmado Por:

David Eugenio Zapata Arias
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Roldanillo - 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: **a76a4e2f6ec5d6e9d8b6a8f2698b7177a265a7f16af24ad08cace22f00fd6dff**

Documento generado en 22/03/2023 08:26:57 AM

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