

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Manizales



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINÁ, CALDAS

Veintiuno (21) de febrero de 2023.

Referencia: Proceso verbal – saneamiento de la falsa propiedad adelantado por **JESÚS MARÍA GÓMEZ DELGADO** contra **ESNELIA GALLEGO ALZATE, RUBIELA GALLEGO DE ESCOBAR y MARÍA NELLY GALLEGO DE MARULANDA.**

Radicación: 17174 3112 001 2018 00186 00

Sentencia civil: No. 023

I. ASUNTO

Convoca al Despacho dictar sentencia de segunda instancia dentro del asunto ya identificado.

II. ANTECEDENTES DEL ASUNTO

Petitum.

Con la demanda que dio origen a este proceso, pretende la parte demandante se declare la titularidad plena de los derechos de propiedad sobre el inmueble urbano con ficha catastral número 01-00-135-009 de Chinchiná-Caldas, e inscrito ante la oficina de registro e instrumentos públicos de Manizales con el número de matrícula 100-44388 y que se dispongan los demás ordenamientos consecuenciales.

Supuestos fácticos.

Como base de sus pretensiones, la parte reclamante esgrime los siguientes supuestos fácticos:

Que en el año de 1980, el señor JESÚS MARÍA GÓMEZ DELGADO, adquirió un predio urbano ubicado en la vereda los mangos del municipio de Chinchiná, Caldas el cual estaba descrito con los linderos señalados en la demanda.

Que dicho predio fue adquirido al señor JOSÉ VALENCIA del cual no se tienen más datos en razón que el negocio fue consensual pero no formal en el que estaba vendiendo unos presuntos derechos que le correspondían de un negocio previo de éste con la señora BETSABE JARAMILLO DE GARCÍA antes de su muerte y quien en vida fue propietaria de una parte del bien inmueble objeto de saneamiento de titularidad por falsa tradición; la otra parte estaba registrada a nombre de la señora LAURA GARCÍA DE GALLEGO, la cual ya había enajenado de la misma forma consensual pero no formal a la señora BETSABE JARAMILLO DE GARCÍA.

Que una vez fallecida la señora BETSABE JARAMILLO DE GARCÍA, dentro del trabajo de partición de la sucesión de BETSABE JARAMILLO debidamente aprobado dentro del proceso de sucesión, fue subrogado los derechos a favor de JESÚS MARÍA GÓMEZ DELGADO de acuerdo la sentencia expedida por el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE CHINCHINÁ el día 20 de febrero de 1985 en el que se transfirieron los derechos a su nombre por la falsa tradición que ostentaba parte del bien objeto de compraventa para la época y el cual ya poseía tiempo atrás.

Que la otra parte del lote adquirido por JESÚS MARÍA GÓMEZ DELGADO, estaba a nombre de la señora LAURA GARCÍA DE GALLEGO, quien fallecida e iniciado el proceso de sucesión por sus hijas y herederas (las hoy demandadas) aceptaron y respetaron el negocio que su madre hizo en forma verbal con BETSABE JARAMILLO y está, con el señor JOSÉ VALENCIA y este a su vez, con el actor, reconociéndolo como poseedor y en consecuencia de ello reconocieron al petente con el subrogado de atribuirle la falsa tradición a su nombre, cediendo los derechos que les correspondía de una parte del bien objeto de sucederse por parte de su madre y sanearse por falsa tradición tal y como consta en la sentencia SN del 05 de marzo de 1986 del Juzgado 5 civil municipal de Cali, de la cual no se aporta copia en razón del incendio ocurrido en el palacio de justicia

donde se llevó a cabo la sucesión pero del que hubo registro como consta en la anotación número 4 mediante radicación número 40616 en la que se inscribió la escritura pública 763 de 16 de junio de 1990 de la notaria primera de Chinchiná, en la que contenía compraventa de falsa tradición.

Finalmente, se expone que el demandante no se haya dentro de las causales de exoneración contenidas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5 ,6 ,7 y 8 del artículo 6 de la ley 1561 de 2012 y que se encuentra actualmente casado con sociedad conyugal vigente con la señora MARIA YANETH CORREA GALVIS.

Trámite procesal de primera instancia.

Admitida que fue la demanda de saneamiento de la propiedad por falsa tradición impetrada por **JESÚS MARÍA GÓMEZ DELGADO** en contra de **ESNELIA GALLEGO ALZATE, RUBIELA GALLEGO DE ESCOBAR y MARÍA NELLY GALLEGO DE MARULANDA**, se ordenó rituar el proceso a la luz de la Ley 1561 de 2012.

La medida cautelar de inscripción de la demanda no pudo perfeccionarse con su anotación en el certificado de tradición y libertad del bien inmueble cuya titularidad se depreca, por cuanto el demandante era titular del dominio **INCOMPLETO** en razón de los actos que se denominaron falsa tradición y la parte demandada no ostentaba derecho real de dominio alguno.

Tras ello, la parte demandante se permitió presentar reforma de la demanda, la que hizo consistir en “...renunciar a las demandadas **ESNELIA GALLEGO ALZATE, RUBIELA GALLEGO DE ESCOBAR y MARIA NELLY GALLEGO DE MARULANDA** en calidad de vendedoras de los derechos herenciales adjudicados en la sucesión intestada ante notario tramitada mediante 763 del 16 de junio de 1990 de la notaria primera de Chinchiná, Caldas derivado de los derechos causado por la **FALLECIDA BETSABE JARAMILLO VDA DE GARCIA** del bien inmueble con número de matrícula inmobiliaria 100 0044388 ubicado en el municipio de Chinchiná, Caldas, dejando únicamente como demandado a **LOS HEREDEROS INDETERMINADOS Y/O TERCEROS INDETERMINADOS** de la sucesión de dicha causante, la cual figura en registro como **TITULAR DEL DOMINIO INCOMPLETO...**”.

La pretensa reforma del gestor no fue acogida por el Despacho del conocimiento puesto que, a su juicio, sustituía la totalidad de las personas demandadas, caso en el cual, el Art. 93 del C.G. del P. es claro en prohibir la reforma.

Tras ello, consideró que Esnelia Gallego Alzate, Rubiela Gallego de Escobar y María Nelly Gallego de Marulanda, demandadas en la contienda, no son titulares de derechos reales del inmueble del que es titular de dominio incompleto **JESÚS MARÍA GÓMEZ DELGADO**, razón por la cual, no existe legitimidad en la causa por pasiva que permita dictar sentencia de fondo respecto de la titularidad del bien 100 – 44388, pues podían verse afectados derechos de terceros que debían salvaguardarse. Tras ello, por así ordenarlo el Art. 278 numeral 3 del Código General del Proceso, el *a quo* profirió sentencia anticipada donde decidió **DECLARAR** la falta de legitimidad en la causa por pasiva.

Apelación.

Contra la anterior sentencia, la parte reclamante presentó oportunamente recurso de apelación que fue concedido en debida forma en el efecto suspensivo.

El apelante adujo como motivos concretos contra la decisión de primera instancia, según palabras textuales, los siguientes apartes fundamentales que se transcriben:

“...lo que busca la norma, es precisamente legalizar la titulación de la falsa tradición de quienes NO SON TITULARES DE DOMINIO COMPLETO; pues de tener inscrito algún TITULAR DE DOMINIO COMPLETO, no tendría cabida la presentación del presente trámite o en su defecto, se aplicaría el proceso verbal especial para la titulación de la posesión material sobre inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica contenido en la misma norma y no el saneamiento de la FALSA TRADICION

Por la calidad de que goza el demandante por estar inscrito con FALSA TRADICION por TRASFERENCIA DE DERECHO INCOMPLETO, los demandados evidentemente no pueden ser otros que las relacionadas en la demanda; porque son ellas, quienes

enajenaron no la titularidad de los derechos de dominio, sino que a título de venta, enajenaron de los derechos que con relación a la sucesión de los derechos de posesión sobre dicho bien les correspondía, dando lugar así a que se dé por cumplido otra de las características que comporta el trámite de FALSA TRADICION, porque en este caso, el registro como tal, se dio porque JESUS MARIA GOMEZ adquirió de la herederas de los derechos que la causante tenía sobre la posesión del inmueble, condición que conlleva a la TRSFERENCIA DEL DERECHO INCOMPLETO O DOMINIO INCOMPLETO como se expresa por parte del concepto 1477 de 2014 de la superintendencia de notariado y registro que dice: “la falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de trasferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinada (sic) inmueble.

Así las cosas, queda confirmado pues, que es este y no otro el camino para dicho saneamiento y las demandas, y no es posible alegarse de parte del despacho que uno de los principales motivos para sentenciar anticipadamente negando las pretensiones del saneamiento, es que las demandas no están legitimadas por pasiva, porque como se dice, dentro de las disposiciones del código civil colombiano, cuando en el capítulo VII, determina el saneamiento como una obligación del vendedor; situación que nos permite considerar que las demandadas en este caso particular, si están LEGITIMADAS EN LA CAUSA POR PASIVA y no habría causa justificada para que el “A quo” no accediera a CONCEDER el SANEAMIENTO DE LA TITULACION POR FALSA TRADICION, que es lo que en realidad se persigue...”

Tras ello, solicitó revocarse la decisión del a quo en su integridad y acceder a las pretensiones de la demanda.

Trámite en segunda instancia.

Tramitado el proceso en la segunda instancia y luego de admitida la alzada, la parte reclamante no sustentó oportunamente su recurso. Sin embargo, el despacho está vedado para declarar desierto el mismo, lo anterior, en acatamiento al precedente fijado en sede de tutela por la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, en proceso bajo radicación STC5497-2021, en donde dispuso que, **“si desde el momento de interposición de la apelación el recurrente expone de los reparos concretos contra la decisión, de manera completa, no hay lugar a que el superior exija la**

sustentación del recurso, a no ser que los reproches sean meramente enunciativos, evento en el cual se deberá agotar la formalidad prevista en la norma precitada”.

A tono con lo anterior, como la parte recurrente sustentó y argumentó en debida forma sus motivos de disenso contra la providencia confutada en primera instancia, el Despacho desatará la apelación respectiva.

Siendo el momento procesal oportuno pues, procede el despacho a resolver la instancia, advirtiéndole que están reunidos los presupuestos procesales para ello y no se observa ninguna causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado hasta ahora, y ello se hace, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015 con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa, conceptúa sobre la falsa tradición lo siguiente:

“...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...”

Todo se resume a la falta de un título traslativo o a una tradición incompleta como se plantea en los hechos de la demanda.

Quienes ostentan falsa tradición, no pasan de ser simples poseedores, porque no hay verdadera tradición, sino, como lo ha denominado el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria Civil 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 verdadero dueño.

Recuérdese que la tradición es uno de los modos para adquirir el dominio de un bien mueble o inmueble, y requiere de un título traslativo de dominio, y sólo cuando existe ese título traslativo puede considerarse que se efectúa la tradición.

Por ende, la falsa tradición se presenta cuando se transmite un derecho o un bien, sin que se tenga la tradición de él, o mejor, **sin ser el propietario**.

Hay personas que tienen o poseen derechos sobre bienes muebles e inmuebles, y puede enajenarlos o transmitirlos, pero al no ser titulares de la propiedad, porque no se efectuó la tradición como debe ser, se presenta la falsa tradición.

Para sanear la llamada falsa tradición se instituyó la ley 1561 de 2012, la cual establece un proceso verbal especial cuya competencia en principio le asiste al juez civil municipal del lugar donde se encuentren ubicados los bienes, podrá iniciar este proceso la persona que tenga registrado a su nombre título con inscripción que conlleve a la falsa tradición como lo señala el artículo 2º de la mencionada ley o los poseedores que reúnan las condiciones establecidas en la misma.

De otro lado, el titular del dominio incompleto es la persona que no tiene la propiedad del dominio en razón a una falsa tradición.

Quien tiene el dominio de una propiedad en toda regla, tiene el dominio completo de ella, pero quien no pues es titular de un dominio incompleto. Es el caso de quien compra una posesión, donde el vendedor, por no tener la propiedad del dominio, no le puede otorgar escritura pública,

convirtiéndose en un titular de dominio incompleto, como lo era el vendedor.

Igual ocurre cuando se compra los derechos de un heredero, que hasta tanto no se haya la liquidación de la herencia y se asigne o adjudique formalmente lo que le corresponde, apenas se es titular de un dominio incompleto.

En el *sub examine*, la parte demandante sostuvo que el predio cuya titularidad se pretende sanear, fue adquirido una parte, por el señor José Valencia, quien vendió presuntos derechos que le correspondían de un negocio previo celebrado con la señora Betsabe Jaramillo de García antes de su muerte - quien en vida fue propietaria de una parte del bien inmueble objeto de saneamiento de titularidad por falsa tradición. Una vez fallecida la señora Jaramillo de García e iniciado el proceso de sucesión, dentro del trabajo de partición le fueron subrogados los derechos respectivos al demandante, a través de sentencia del día 20 de febrero de 1985.

La otra cuota parte del inmueble estaba registrada a nombre de la señora Laura García de Gallego, parte que, se asegura, había enajenado de forma consensual a la mencionada Betsabe Jaramillo de García. Fallecida aquella, e iniciada la sucesión por sus herederas determinadas (demandadas en este asunto), se arguye que éstas ratificaron el negocio jurídico realizado entre las difuntas y a su vez, entre Betsabe Jaramillo y el señor José Valencia, quien en últimas le vendió la posesión al reclamante.

Al momento de ordenarse la anotación de inscripción de la demanda en el folio de matrícula del inmueble cuya titularidad pretende ser saneada, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales se abstuvo de efectuar el registro puesto que del historial mobiliario se estableció que el titular actual de dominio incompleto con antecedente registral era el demandante **JESÚS MARÍA GÓMEZ DELGADO**, sin que existiese un titular de derecho real conocido, lo que hizo inferir acertadamente que a las demandadas en este asunto no les asistía legitimación en la causa por pasiva.

En tal senda correctamente escogida por la señora Juez de Primer Grado, debe recordarse que **cuando se busca el saneamiento de títulos con falsa tradición, la demanda siempre deberá dirigirse en contra de titulares de derechos reales de dominio**, mientras que la demanda de titulación de la posesión material, puede adelantarse en contra de personas indeterminadas de conformidad con el artículo 11, literal a) de la citada ley 1561.

Luego, entonces, factible era que la parte actora dirigiese la demanda contra los herederos indeterminados de Betsabe Jaramillo Viuda de García, pero, al desistir de incoar la acción contra las tres personas naturales demandadas primigeniamente, se estaba sustituyendo en su integridad la parte pasiva de la litis, por lo que la reforma de la demanda se tornaba en improcedente como acertadamente lo coligió el *a quo*, lo que significa que las demandadas seguían siendo las mismas contra quien se presentó el libelo introductor, pero siendo que éstas no ostentaban derecho real de dominio, refulgía la falta de legitimación en la causa por pasiva, siendo la vía procesal a seguir la blandida en el numeral 3 del Art. 278 del C.G.P. y no quedando otro camino que adoptar la decisión tomada por el Juzgado remitente.

Por lo brevemente expuesto, debe confirmarse el proveído de primera instancia.

No hay lugar a condena en costas al no haber oposición a las pretensiones de la demanda.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná (Caldas), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

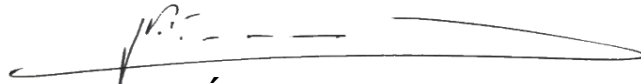
RESUELVE,

PRIMERO: **CONFIRMA** la sentencia anticipada proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Chinchiná, Caldas, en este asunto verbal

especial promovido por **JESÚS MARÍA GÓMEZ DELGADO** contra **ESNELIA GALLEGO ALZATE Y OTROS.**

SEGUNDO: No hay lugar a condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JULIO NÉSTOR ECHEVERRY ARIAS

JUEZ

NOTIFICADO POR ESTADO ELECTRÓNICO CIVIL No. 012 DEL 22 DE FEBRERO DE 2023.