CONSTANCIA SECRETARIAL. - Palmira, 26 de mayo de 2023. A despacho de la señora Juez el presente proceso de segunda instancia, proveniente del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Cerrito- Valle, para desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante a través de apoderado judicial, contra el **auto No. 1666 del 09 de noviembre de 2022** que rechazó la demanda. Sírvase proveer.

DEISY NATALIA CABRERA LARA

Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira (V.), siete (7) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Saneamiento de la falsa tradición
Demandante: Camel Humberto Veloza
Demandado: Personas indeterminadas
Radicación: **76-284-40-89-001-2021-00532-01**

OBJETO DE DECISIÓN

Se procede a decidir el **RECURSO DE APELACIÓN** promovido por el apoderado de la parte actora contra el auto de primera instancia **auto No. 1666 de fecha 10 de noviembre de 2022** proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Cerrito mediante el cual se rechazó la demanda de saneamiento de la falsa tradición.

DE LA PROVIDENCIA IMPUGNADA

Se trata del auto interlocutorio No. **1666 del 09 de noviembre de dos mil veintidós 2022 (ítem 17 CPI¹)** mediante el cual el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Cerrito (V.)** rechazó la demanda Verbal Especial para el saneamiento de la falsa tradición, por no cumplirse con los presupuestos señalados en el literal a) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012.

Afincó tal decisión en que la Ley 1561 de 2012 requiere en su artículo 11 anexar el "Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro" y en el artículo 13 que

¹ Cuaderno Primera Instancia.

prevé que el juez solo rechazará la demanda cuando el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión previstas en la ley o, cuando la demanda se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición.

Que en el caso presentado, la parte demandante aportó el certificado de tradición y el certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga. Sin embargo, estos certificados no cumplen con los requisitos señalados en el literal a) del artículo 11 de la mencionada ley, ya que no se señala en forma expresa los titulares de derechos reales sujetos a registro. Por lo tanto, la demanda debe rechazarse ya que la pretensión está encaminada al saneamiento de la falsa tradición del bien inmueble y la demanda se dirige contra personas indeterminadas.

Adicionalmente, al resolver el recurso de reposición (**ítem 23 CPI**) insistió en que la demanda debía ser rechazada bajo la causal de dirigirse contra indeterminados tratándose de saneamiento de título.

DE LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Mediante memorial del 11 de noviembre de 2022 el apoderado de la parte demandante presentó su recurso de apelación, en subsidio del recurso de reposición (**ítem 20 CPI**) contra el auto interlocutorio No. 1666 de fecha 09 de noviembre de 2022, fundamentando su recurso en que:

La demanda presentada no fue inadmitida por la falta de requisitos legales estipulados en el Código General del Proceso en su artículo 90. Además, señala que la competencia es la adecuada en razón de la localización del predio a sanear.

La parte demandante sostiene que pasó un año y 15 días para que el despacho manifestara el rechazo de la demanda porque de parte del Plan de Ordenamiento territorial, Comité local de Atención Integral a la Población Desplazada, el Instituto Agustín Codazzi y a la Autoridad Catastral de la Municipalidad, la Fiscalía General de la Nación y el Registro De Tierras Despojadas y Abandonadas, no se pronunciaron respecto a los oficios enviados.

También que el juzgado no refirió la fecha en que requirió por segunda vez a las entidades mencionadas. Por último, hace énfasis en que el rechazo la demanda significa empezar de nuevo el proceso incurriendo en gastos y costos adicionales.

En razón de lo cual solicita revocar el auto impugnado o, que se prorrogue el término para que las entidades den respuesta a los oficios y de forma excepcional que se le entreguen los oficios para hacerlos llegar a aquellas entidades.

CONSIDERACIONES

ADMISIBILIDAD. Sea lo primero señalar que el recurso de apelación bajo estudio resulta procedente de conformidad con la Ley 1561 de 2012 pues se trata de un proceso “verbal especial” (art. 5) que se sigue en primera instancia en los juzgados municipales (num. 3 art. 18 del C.G.P) y el auto de rechazo de la demanda es apelable de conformidad con el numeral 1 del artículo 321 de la ley 1564 d 2012, cual debe aplicarse por remisión del artículo 5 de la mencionada ley 1561. Y, finalmente, el recurso se interpuso y sustentó ante el juez de instancia dentro del término pertinente, ya que la notificación del auto que rechaza la demanda se hizo el día 10 de noviembre de 2022 y el recurso de apelación se presentó el 11 de noviembre de 2022.

EL PROBLEMA JURÍDICO. Corresponde determinar: **1)** ¿ Si tomó la decisión correcta al rechazar la demanda con base a la falta de cumplimiento de los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 11 de la ley 1561 de 2012, con relación a los certificados presentados, así como a la pretensión de saneamiento de la falsa tradición del bien inmueble siendo que la demanda va dirigida contra personas indeterminadas? **2)** Si es procedente revocar el No. 1666 de fecha 09 de noviembre de 2022 proferido por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Cerrito?

Ante lo cual se anuncia desde ya que la respuesta es **afirmativa** al primer interrogante y **negativa** respecto de la segunda pregunta, por las siguientes:

Debe decirse desde ya que el Juzgado de instancia hizo una adecuada interpretación de las normas procesales que rigen el caso y dio la aplicación debida, además apreció adecuadamente las pruebas con las que contaba para tomar la decisión.

En efecto, en los procesos llevados bajo los rigores de la ley 1561 de 2012, cuando se pretenda el saneamiento de la llamada falsa tradición, resulta indispensable dirigir la demanda contra personas determinadas que ostenten la calidad de propietarios de dichos inmuebles pues su finalidad es sanear la titulación sobre una propiedad privada, existente como tal y sobre la que no se tenga un título registrado o, cuando el título es incompleto, para alcanzar al titular la propiedad del inmueble. Lo cual se desprende de los artículos 1, 2, 4 y 6 de dicha ley, prohibiéndose tajantemente la prosperidad de la demanda cuando los inmuebles sean de propiedad de entidades de derecho público o baldíos.

Más aún, el **literal a) del artículo 11** dispone dos posibilidades en este proceso, la primera que se trate del saneamiento de “un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición”, caso en el cual el certificado de tradición debe indicar las personas inscritas como titulares de derechos reales de dominio, siendo oportuno indicar que no resulta eficaz en tal caso el certificado de tradición en cual se diga “que no existen o no se encontraron”

tales titulares. La segunda es la de que se pretenda "titular la posesión" caso en el cual debe adjuntarse un certificado "de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble".

No obstante, en este caso, el demandante pretende "que en fallo que cause ejecutoria se declare el saneamiento de titulación del predio urbano" por lo que se trata del primer supuesto señalado y en tal caso deben indicarse personas inscritas como titulares de derechos reales de forma imperativa. Tanto así que el artículo 13 impone al juez rechazar la demanda cuando "se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición". Al respecto en este caso tenemos que la demanda se señala que va dirigida contra "todas las personas que se consideren con derechos sobre el bien" (o sea personas inciertas) luego de indicar que el demandante, señor Camel Humberto Veloza, "figura como propietario de los derechos reales", lo cual en realidad no es cierto.

En todo caso, no se observa errada la decisión del juez de instancia pues a no otra conclusión podía llegar de conformidad con los elementos que reposan en el expediente. Tampoco se observa que los argumentos del recurrente resulten suficientes para controvertir dicha conclusión. En verdad, el hecho de que la demanda no haya sido inadmitida de conformidad con el artículo 90 del C.G.P. no afecta la legalidad de la decisión pues no es dicha norma la aplicable al caso, sino la del artículo 13 de la ley 1561 que, como se dijo, impone el rechazo en dicha circunstancia, no la inadmisión.

Tampoco resulta suficiente el hecho de que el término transcurrido entre la presentación de la demanda y el auto de rechazo haya sido de un año y 15 días pues tal situación fue principalmente propiciada por la falta de manifestación de las entidades requeridas. De todos modos, de conformidad con el Decreto 1409 de 2014 no resultaba indispensable contar con toda la información requerida a dichas entidades y era pertinente entonces proceder al examen de admisibilidad de conformidad con la información disponible, que fue lo que hizo el juez de instancia.

Finalmente, el hecho de que se pueda incurrir en nuevos gastos para la documentación requerida en aras de iniciar de nuevo el proceso luego de rechazada la demanda tampoco resulta argumento suficiente para rebatir la legalidad de dicha decisión. Más aún porque, conforme lo expuesto, no habría lugar a iniciar nuevamente el procedimiento pues en la circunstancia en que se encuentra la tradición del inmueble de este asunto lo cierto es que, no es el mecanismo de la Ley 1561 de 2012 el idóneo para lograr el objetivo pretendido.

Cabe anotar que el origen del registro de este inmueble es una "protocolización de declaración de posesión" (ítem 01 pág. 29) lo que deja en evidencia que el inmueble nunca fue adquirido como propiedad privada, nunca una entidad estatal competente transfirió el

dominio y por ello no se puede prescribir, tal como lo señala la ley 41 de 1948 al decir:

“**Artículo 1º.** Los terrenos ejidos situados en cualquier municipio del país no están sujetos a la prescripción, por tratarse de bienes municipales de uso público o común.

Artículo 2º. La administración de los terrenos ejidos tanto urbanos como rurales, corresponde al concejo municipal del distrito de su ubicación.

Esta administración podrán ejercerla los concejos municipales por conducto de un personero municipal delegado para ejidos y vivienda popular, funcionario que tendrá las facultades de que más adelante se hablará.

Artículo 3º. Los terrenos ejidos urbanos podrán ser destinados por los respectivos concejos municipales, a resolver el problema de la vivienda popular en las respectivas ciudades.

Artículo 4º. Los terrenos ejidos urbanos que, en virtud de la facultad conferida en el artículo anterior, se destinen a solucionar el problema de la vivienda popular, podrán ser enajenados sin el requisito previo de la subasta pública, con tal que los respectivos contratos sean aprobados por el concejo municipal, y con el lleno de los requisitos siguientes.”

CONCLUSIÓN: Como consecuencia de todo lo anterior, el auto impugnado será confirmado en su totalidad y no habrá condena en costas por cuanto al no haber integración del contradictorio no pudieron haberse causado (art. 365 num. 8 del C.G.P.).

Sin más comentarios y con base en lo expuesto,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto No. 1666 de fecha 09 de noviembre de 2022 proferido por el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de EL Cerrito (V.)** mediante el cual se rechazó la demanda de Saneamiento de la Falsa Tradición presentado por el señor Camel Humberto Veloza, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: Sin costas por no aparecer que se hayan causado en este expediente.

TERCERO: DEVOLVER, previas las anotaciones del caso, el expediente al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Cerrito (V). Se deja de presente que este expediente fue recibido de forma electrónica y que de la misma manera se remitirá a el Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
Juez

Firmado Por:
Luz Amelia Bastidas Segura
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Palmira - 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: **59fc4029c479572bbab318448b1ad5ca241cd797218a49e58d2e33710a23ee20**

Documento generado en 07/06/2023 12:25:11 PM

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