

Constancia secretarial: Manizales, veintiuno (21) de octubre de 2021. A Despacho de la señora Juez informando que correspondió por reparto demanda verbal especial de saneamiento del título que conlleva falsa tradición radicada con el N.º 17001-40-03-011-2021-00681-00. De otro lado, me permito informar que consultado los datos de las señoras Lucila Alzate y Martha Islena Orozco Zubieta en el ADRES y la Registraduría Nacional, que la primera tiene registrado los servicios en salud en la ciudad de Cali – Valle del Cauca, la segunda no se encuentra registrada en el BDUA y ambas demandadas tienen su lugar de votación en la ciudad de Manizales.

Sírvase proveer,

**GILBERTO OSORIO VÁSQUEZ**

Secretario

## **JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**

Manizales, veintiuno (21) de octubre de 2021

Se resuelve la admisibilidad de la demanda verbal especial de saneamiento del título que conlleva falsa tradición promovida por Gloria Edilse Arias contra Bertulfo Carmona Soto, Lucila Alzate, Martha Islena Orozco Zubieta y personas indeterminadas, radicada con el n.º 17001-40-03-011-2021-00681-00.

La demanda no cumple con los siguientes requisitos generales previstos el art. 82 del CGP y la Ley 1561 de 2012

### **1. Deberá incluir dentro de los hechos lo siguiente:**

**1.1** Aclarar por qué se pretende el saneamiento de un título que conlleva falsa tradición cuando no se cuenta con el mismo. Es preciso recordarle a la parte actora que la falsa tradición es aquella figura que se presenta cuando no se transfiere el dominio sino otro tipo de derechos, tal como serían derechos y acciones herenciales o gananciales, cosa ajena, posesión con antecedente registral, entre otros y para que la misma se concrete se requiere que se encuentre inscrita en el registro inmobiliario del inmueble como así lo dispone el artículo 2 de la Ley 1561 de 2012, pues de no ser así se estaría frente a un simple documento privado que podría probar la

simple posesión pero que no será objeto de saneamiento por no constituir falsa tradición.

Para el caso concreto se observa que fue aportada la copia de un documento privado suscrito el 13 de julio de 2009, mediante el cual José Fernando Martínez Salazar le vendió a Gloria Edilse Arias el inmueble identificado con FMI **100-0024214** ubicado en la Carrera 37 No. 64-22, cuya matrícula inmobiliaria y linderos no coinciden con los informados respecto al predio que se pretende sanear y que se identifica con **FMI 100-12870**. Documento privado que no da cuenta de la presunta venta de cosa ajena objeto de la litis y que como ya se indicó no genera falsa tradición por no encontrarse inscrito en el registro inmobiliario de dicho inmueble.

A modo de ejemplo y para una mayor comprensión del asunto, eventualmente la señora Martha Islena Orozco Zubieta quien cuenta con inscripción de la venta parcial de derechos herenciales que le pudieran corresponder a Silvio Giraldo Carmona en la sucesión de Bertulfo Carmona Soto propietario inscrito, podría proponer demanda de saneamiento del título inscrito que conlleva falsa tradición respecto a su porción, pues el dominio se encuentra incompleto.

Así las cosas, la demandante podrá en su lugar promover una demanda verbal especial de titulación de la posesión o demanda de declaración de pertenencia conforme a la norma procedimental prevista en el CGP, conforme a la posesión irregular que ha ejercido en el predio, pues no cuenta con justo título traslativo del dominio que acredite su regularidad y bajo la figura de la prescripción extraordinaria por las mismas razones.

**1.2** No se indicó el número de identificación de los demandados (que obra en los documentos anexados) y su lugar de domicilio. Así como tampoco se indicó el número de identificación de la demandante.

**1.3** Aclarar por qué dirige la demanda contra Bertulfo Carmona Soto si éste falleció el 25 de enero de 1983 resultando imposible que soporte las pretensiones, razón por la que en su lugar deberá dirigirse la demanda contra sus herederos determinados e indeterminados, no siendo de recibo que la actora afirme desconocerlos, cuando en las escrituras públicas aportadas de venta de derechos herenciales sobre la herencia del mencionado aparecen los nombres y número de identificación de algunos de sus posibles herederos. En ese sentido, deberá dar cumplimiento a los requisitos previstos en el art. 82 respecto a los herederos conocidos (mencionados en las escrituras públicas en mención) y aportar un poder especial que autorice el inicio de la acción contra éstos.

**1.4** Conforme a lo dispuesto en el artículo 83 del CGP al interesado le corresponde identificar plenamente el objeto de su posesión y para lo cual debe informar la dirección, ubicación, área, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que lo identifiquen, indicar y aportar el documento del cual fueron aportados. Valga recordar que debe existir identidad entre lo pretendido y el objeto de usucapión para que la acción salga adelante, siendo una carga procesal de la parte identificar plenamente el inmueble.

En ese sentido, se encuentra que no se tiene claro cual es la dirección del predio objeto de la litis, pues en el encabezado de la demanda se dijo que se ubica en la “Kra, 37ª No: 64-20 y 64-22 hoy 64-20”, en los hechos, pretensiones y el poder “Kra, 37ª No: 64-20”, en la dirección de la demanda que se dijo corresponde a la misma del predio “carrera 37 A, No: 67-20 y 67-22”, y en los documentos aportadas se encuentra que en el IGAC y MASORA está registrada como “K 37 A 64 20” y según la Secretaría de Planeación del Municipio de Manizales es “Carrera 37 No. 64-20, No. 64-22”, no siendo lo mismo tener 2 nomenclaturas y carrera 37 que carrera 37 A.

Igualmente, se encuentra que no se indicó cual es el área del predio cuya adquisición se pretende sanear y no se indicó de dónde fueron obtenidos sus descripciones y linderos.

De estar dicha información en los anexos aportados deberán señalarse los mismos o en su defecto allegarlos.

- 1.5** Precisar que utilidad reporta para el proceso el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con FMI 118-13429 ubicado en el municipio de Aranzazu, y de ser útil aportar una nueva digitalización en orden numérico.
- 1.6** Especificar en los hechos en qué fecha concretamente, en razón de qué y en qué forma entró la demandante en posesión del predio reclamado, y cuáles fueron las situaciones de tiempo, modo y lugar que la llevaron entrar en posesión del mismo, para lo cual deberá tener presente que el documento privado de compraventa suscrito el 13 de julio de 2009 entre José Fernando Martínez Salazar y la demandante da cuenta de la venta de un inmueble diferente al pretendido y por ende no soporta las manifestaciones realizadas al respecto en los hechos.
- 1.7** Así mismo, deberá exponer detalladamente cuáles son los actos de señor y dueño que ha ejercido sobre el inmueble la reclamante, señalando fecha, actos y/o mejoras y de tener prueba de ello aportarlas.
- 1.8** En caso de insistir en la demanda de saneamiento del título que conlleva falsa tradición, aclarar qué clase de posesión ejerce la demandante (regular o irregular) y en qué se afinca.
- 1.9** Deberá corregir lo informado en el hecho sexto, toda vez que la inscripción realizada a favor de Martha Islena Orozco Zubieta en el registro inmobiliario del predio objeto del asunto, conforme al certificado especial de pertenencia y al contenido de la E.P. 1524 del 6 de octubre de

1995 es una falsa tradición por venta de derechos herenciales, lo que hace necesario que se dirija la demanda contra la mencionada a pesar de tratarse un derecho real incompleto.

**1.10** Indicar los extremos de la prescripción alegada como así lo dispone el art. 2535 del C.C.

**2.** Deberá realizar las siguientes correcciones a las pretensiones:

**2.1** corregir la pretensión primera conforme a los requerimientos del punto 1.4 de inadmisión, valga decir, deberá identificar plenamente el predio objeto del asunto. De insistir en el saneamiento deberá adecuar la pretensión a dicha clase de demanda, pues no se trata de una declaración de pertenencia sino de otorgar título de dominio (siendo imprescindible la identificación del título a sanear) por saneamiento de la falsa tradición.

**2.2** Deberá retirar la solicitud de emplazamiento, pues no se trata de una pretensión que deba ser resuelta en la sentencia sino de una solicitud procesal para efectos de notificación de la contraparte. Siendo oportuno insistir que no es procedente el emplazamiento de Bertulfo Carmona Soto por haber fallecido, y para lo cual deberán ser demandados en su lugar sus herederos.

**3.** Deberá aportar copia completa y legible de la E.P. 1524 otorgada el 6 de octubre de 1995 por la Notaría Tercera de Manizales, toda vez que a la aportada le falta páginas y tiene cortadas algunos finales.

**4.** Deberá indicar a qué ciudad o municipalidad corresponde la dirección de la demandante.

5. Deberá corregir la cuantía del asunto ajustándola a las previsiones del numeral 3 del artículo 26 del CGP, que en ningún momento remiten al artículo 444 de la misma normativa.
6. No se reconocerá personería al apoderado actor, toda vez que el poder aportado no cuenta con presentación personal como así lo exige el artículo 74 del CGP y tampoco fue conferido como mensaje de datos. Así mismo, se hace necesario que se aclare la identificación del predio, pues como se advirtió en el punto 1.4 de inadmisión no está clara cuál es la dirección del predio a usucapir e incluir dentro de los demandados a los herederos determinados (señalando sus nombres y números de identificación) e indeterminados de Bertulfo Carmona Soto, quien de paso debe ser suprimido de la parte pasiva. De promoverse otra acción diferente al saneamiento de título que conlleva falsa tradición, deberá aportarse mandato que autorice al apoderado para ello.
7. Deberá aportarse un certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del asunto identificado con FMI 100-12870 como así lo ordena el literal a del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012. Sin perjuicio de lo anterior e independientemente de la acción para obtener el dominio que se pretenda promover, el certificado especial de pertenencia no es suficiente para que el despacho realice el estudio de títulos del predio.
8. De obtener los datos de ubicación y notificación de los posibles herederos del señor Bertulfo Carmona Soto conforme a los nombres y números de identificación señalados en las escrituras públicas aportadas, deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 6 del Decreto 806 de 2020, razón por la que deberá aportar prueba del envío de la demanda y sus anexos y de la respectiva subsanación a la parte pasiva a su dirección física o electrónica.
9. La subsanación de la demanda deberá presentarse integrada en un solo escrito.

Lo anterior llevará al Despacho a inadmitir la demanda. Se concederá un término de

cinco (5) días para que la demanda sea subsanada so pena de rechazo conforme a lo establecido en el artículo 90 del CGP.

Por lo brevemente expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Inadmitir la demanda verbal especial de saneamiento del título que conlleva falsa tradición promovida por Gloria Edilse Arias contra Bertulfo Carmona Soto, Lucila Alzate, Martha Islena Orozco Zubieta y personas indeterminadas.

**SEGUNDO:** Conceder el término de cinco (5) días para subsanarla so pena de rechazado.

**TERCERO:** No reconocer personería al apoderado actor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Firmado Por:**

**Ana Maria Osorio Toro  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 011  
Manizales - Caldas**

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:

**84175f7e35a01195008af7afc1eea3c83337e94e8b58d8a8b8abfca8c6c2bab4**

Documento generado en 21/10/2021 03:19:54 p. m.

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**