

Radicado: 2022-00192-00
Trámite: Inadmisión demanda

Auto interlocutorio No. 587

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Aranzazu - Caldas

Siete (07) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Radicado: 17-050-40-89-001-2022-00192-00.
Referencia: Proceso Declarativo de pertenencia (prescripción adquisitiva de Dominio).
Demandante: José Saúl Salazar Salazar y Berenice Bedoya Salazar.
Demandados: Habitar Construcciones S.A. en Liquidación y Personas Indeterminadas María Alicia, Alfonso, María Aurora, Octavio de Jesús, Aurelio, Ramón Gonzalo, Alberto, Arcesio y Luis Evelio García Idárraga herederos determinados de Néstor García.
Asunto: Admisión demanda.

ASUNTO:

Decidir sobre la admisión de la demanda declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, instaurada a través de apoderado judicial por los señores **José Saúl Salazar Salazar y Berenice Bedoya Salazar**, respecto de un bien inmueble ubicado en el municipio de Aranzazu (Caldas) Lote 77 manzana CH, con un área superficial de 60 m, alinderado según título así: **###** Norte: tomando como partida el mojón No. 6, en dirección Oriente en 6 mts., al mojón No. 9, con área de cesión; Oriente: partiendo del mojón No. 9, dirección Sur en 10 mts al mojón No. 10, con área de cesión; Sur: partiendo del mojón No. 10, dirección occidente en 6 mts. Al mojón No. 7, con vía pública y Occidente: partiendo del mojón No. 7, dirección norte en 10 mts al punto de partida, mojón No. 6 con el lote No. 76. **###** LINDEROS ACTUALES: **###** por el frente con calle pública, por un costado con Diocel Ceballos, por otro costado con cañada arriba, por el fondo con monte. **###** Folio de matrícula inmobiliaria No. 118-13200 ORIP Salamina (Cds).

Así mismo solicita la **PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE UNA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO**, constituida por el señor Eduardo Vásquez Salazar al señor Néstor García V. mediante escritura pública No. 564 del 29 de noviembre de 1961 de la Notaría Única de Aranzazu, registrada en la ORIP Salamina (Cds) al folio real de matrícula inmobiliaria No. 118-13200, por lo que solicita emplazar a

los herederos determinados del señor García, los cuales enunció al inicio de la demanda.

Para resolver se **C O N S I D E R A**:

El numeral 5 del artículo 375 del C. G. P., establece que a la demanda deberá acompañarse un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, también lo es que la jurisprudencia actual, no exige que se aporte un certificado especial, en el que se encuentre la información que requiere la norma en comento sobre la situación jurídica del inmueble, como es, el número de matrícula inmobiliaria, los linderos del predio y su ubicación, el titular real, la escritura pública y la descripción de cómo fue adquirido el bien; en otro sentir, el certificado aportado es válido, siempre y cuando cumpla con las exigencias anteriores.

Sobre el particular, el Tribunal Superior de Medellín Sala Única de Decisión Civil, en providencia del 11 de febrero de 2022, al resolver el recurso de apelación interpuesto contra auto que rechazó demanda de prescripción adquisitiva de dominio, expuso:

2. La ley puede exigir que ciertos anexos se acompañen a la demanda so pena de rechazo (arts. 84-5 y 90-2 ibíd.). A la de pertenencia debe acompañarse un certificado donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro sobre el inmueble objeto de usucapión (art. 375 ibíd.). La ley no define ni distingue el tipo de certificado: para satisfacer el supuesto normativo usualmente basta allegar el folio que se conoce como de libertad y tradición; al fin, el registrador ya está obligado a reproducir fielmente todas las inscripciones inmobiliarias que consten en la base de datos registral (art. 67 L. 1579/2012). Es así que generalmente no resulta imprescindible ningún «certificado especial»¹ porque el desiderátum procesal es de contenido y no de forma ni nomenclatura (STC5711-2015 y STC15887 de 2017: «[d]ebe tenerse presente que el [numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso]² no contempla tan riguroso presupuesto, y que además, en el certificado del registrador allegado con el libelo... se encuentra la información que requiere la norma en comento sobre la situación jurídica del inmueble, como es, el número de matrícula inmobiliaria, los linderos del predio y su ubicación, el titular real, la escritura pública y la descripción de cómo fue adquirido el bien»).

En otras palabras, se tiene que en los procesos de pertenencia, se exige el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos con la única finalidad de formar adecuadamente el contradictorio, pues a través suyo se identifica elementos como lo es su ubicación; titularidad y, demás elementos que apunten su situación jurídica.

No obstante, una vez examinada la demanda y sus anexos a efectos de determinar su aptitud para ser admitida, encuentra el Juzgado que por el momento deberá inadmitirse, salvo que dentro del término legal establecido se subsanen las irregularidades que se relacionan a continuación:

El certificado de tradición aportado con la demanda, en sentir del Despacho no cumple con las exigencias de ley requeridas para esta clase de documentos, tales como los linderos del predio y su ubicación, el titular real, la escritura pública y la descripción de cómo fue adquirido el bien, pues sobre el particular nada se dice.

El certificado sobre la matrícula inmobiliaria 118-13200 aportado no contiene la página 1; en la página 2 se registran tres anotaciones; en la anotación No. 001 se registra la constitución de una servidumbre de tránsito; en la anotación No. 002 un loteo y en la No.003 la actualización y modificación de la ficha catastral, entonces, en dicho documento no aparecen los linderos del predio, ni su ubicación, quien es el actual titular del dominio y el título por el cual adquirió el dominio, requisitos esenciales para adelantar los trámites pertinentes del proceso en debida forma como son los emplazamientos y la plena determinación del inmueble a usucapir, siendo que además, no se sabe a ciencia cierta si ese certificado corresponde al lote 77 de la manzana Ch.

Certificado que por demás, fue expedido el 22 de septiembre de 2022, lo que indica claramente que su expedición es superior a un mes, tal y como lo establece el artículo 468 del CGP, que establece que la demanda debe dirigirse contra el actual propietario del inmueble, por tal motivo el certificado debe brindar certeza suficiente acerca que en el tiempo de su presentación, no haya habido variación o limitación del dominio.

Consagra igualmente el numeral 5 del artículo 375 del C. G. P., que cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste, presupuesto que no se cumple habida cuenta que el inmueble a prescribir hace parte de otro de mayor extensión que fuera loteado, y de donde surgió el lote No. 77 tal como se establece con la Escritura Pública No.473 del 24 de noviembre de 1993.

La escritura pública Nro. 473 del 24 de noviembre de 1993, refiere al loteo de un predio urbano, y en el folio AB262152994 aparece relacionado el lote número setenta y siete (77) manzana CH, respecto del cual se pretende la declaratoria de pertenencia, pero sin que tenga asignado folio de matrícula inmobiliaria.

Por su parte la escritura pública No. 74 del 29 de noviembre de 1961 otorgadas por los señores Eduardo Vásquez Salazar y Néstor García, refiere a la venta de un predio ubicado en el paraje Buena Vista, denominado la Siberia, respecto del cual hay constituida una servidumbre de tránsito, sin que se pueda precisar su folio de matrícula inmobiliaria. (Resaltas fuera del texto).

Y el certificado de tradición refiere a un folio de matrícula inmobiliaria Nro. 118-13200, y aunque hace relación en su primera anotación a la existencia de la servidumbre de tránsito y en su segunda al loteo de un bien, en momento alguno se enuncia la dirección o ubicación del bien, sus linderos y el titular de los derechos reales; pues en la primera anotación se hace referencia al señor Néstor García V como adquiriente de la servidumbre, en la segunda a Habitar Construcción S. A., quien intervino en el acto del loteo.

ART. 83 Requisitos adicionales. *Las demás que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.
(...).*

Sobre este último particular en la demanda se dice que el lote número 77 de la manzana CH, barrio Miramar nomenclatura según catastro en la K 12 1 154 S; y en la escritura 473 del 24 de noviembre de 12993, refiere al sector la Piel Roja o Estación de Gasolina Miramar, y como se dijo, en el certificado no se ubica el bien, no se identifica por sus linderos.

Por tales motivos se solicita igualmente del citado profesional que sea claro y preciso tanto en sus pretensiones como en sus hechos, a fin de tener claridad plena sobre lo que se pretende.

Con qué argumentos puede predicarse que se trata de un mismo bien inmueble, si en las escrituras públicas a las cuales se ha referido, no aparece folio de matrícula inmobiliaria, ubica los bienes en diferentes sitios (área urbana y paraje Buena Vista denominado Siberia) y les asigna linderos diferentes y en el certificado de tradición aportado no se identifica el bien al cual hace alusión por su ubicación y linderos, sin que se hubiese hecho aclaración alguna en la demanda.

Vista las anteriores imprecisiones, no queda otra alternativa que la de *inadmitir* la demandada presentada concediéndosele al citado profesional un término de cinco (5) días para que subsane las falencias advertidas, so pena de

Radicado: 2022-00192-00
Trámite: Inadmisión demanda

rechazo, de conformidad con lo indicado en el artículo 90 numeral 7, inciso segundo del Código General del Proceso.

Pues el artículo 82 del Código General del Proceso, establece en sus numerales 4 y 5 que ésta deberá contener lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad y que los hechos que le sirvan de fundamento a las pretensiones, deberán estar determinados, clasificados y enumerados.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE ARANZAZU, CALDAS,**

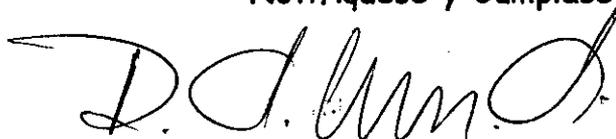
R e s u e l v e:

Primero: INADMITIR la presente demanda declarativa de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO instaurada por el apoderado judicial de los señores José Saúl Salazar Salazar y Berenice Bedoya Salazar en contra de Habitar Construcciones S.A. y Personas Indeterminadas, y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO por los mismos demandantes en contra del señor Eduardo Vásquez Salazar, en relación con un bien urbano, ubicado en el municipio de Aranzazu (Cds) Lote 77 manzana CH, con un área superficial de 60 m, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-13200 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas), por ser asunto de nuestra competencia.

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, se le concede a la parte demandante un término de cinco (5) días, para que cumpla con lo solicitado por el Juzgado, so pena del rechazo de la demanda (Artículo 90 numeral 7 inciso segundo del C. G. P.).

Tercero: RECONOCER personería amplia y suficiente al Dr. Sigifredo Serna Duque, con C.C. 19.268.317, abogado en ejercicio con T.P 56.626 del C.S.J para representar en estas diligencias a los demandantes, en los términos y para los fines del memorial poder conferido.

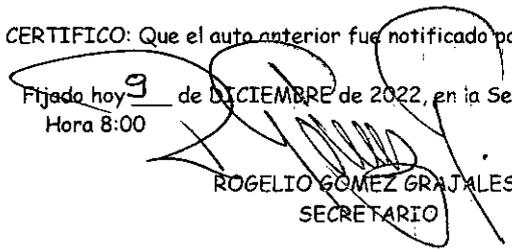
Notifíquese y Cúmplase



RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN
JUEZ

Radicado: 2022-00192-00
Trámite: Inadmisión demanda

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° 134
Fijado hoy 9 de DICIEMBRE de 2022, en la Secretaría del juzgado
Hora 8:00


ROGELIO GÓMEZ GRAJALES.
SECRETARIO

Rama Judicial
Contencioso Administrativo de la Judicatura
República de Colombia

