

Radicado: 2023-00002-00
Trámite: Inadmisión demanda

Auto interlocutorio No. 052

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Aranzazu - Caldas

Dos (02) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Radicado: 17-050-40-89-001-2023-00002-00
Referencia: Proceso declarativo pertenencia (prescripción adquisitiva Dominio)
Demandante: Fabio Nelson Jaramillo Salazar
Demandados: Alba Lucia Salazar Martínez, otros y Personas Indeterminadas.
Asunto: Inadmisión demanda.

ASUNTO

Procede el Despacho a pronunciarse frente a la admisión de la demanda de la referencia.

CONSIDERACIONES

El señor **Fabio Nelson Jaramillo Salazar**, a través de apoderado judicial, instauró demanda declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en contra de **Alba Lucia Salazar Martínez, Otros, Herederos Indeterminados de Manuel Salvador Salazar Martínez y Personas Indeterminadas**, que se crean con derecho a reclamar, respecto de una franja de terreno con un área de 40.00 m², que hace parte de un lote de mayor extensión, predio urbano ubicado en la calle 1 Carrera 6 y 7 de Aranzazu Caldas, con la ficha catastral Nro. 01-00-0006-0016-000 y folio de matrícula inmobiliaria Nos 118-17232 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas) con un área según catastro de 1.110 M² alinderado así: #De la boca de una chamba que empieza en el camino departamental de Herveo, siguiendo chamba arriba hasta otra chamba, lindero con Leopoldo Gómez, siguiendo esta chamba abajo, hasta el camino mencionado, de aquí siguiendo por el camino a su primer lindero. ###, para que previos los trámites legales previstos en la ley 1564 de 2012, Arts. 375, 368 y 373 se accedan a sus pretensiones.

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:

Establece el artículo 375 del Código General del Proceso en su numeral 5:

"A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario". (Resaltado fuera del texto).

Aportado a la demanda el certificado especial para el proceso de pertenencia, claramente se lee:

"SEXTO: POR TANTO EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 118-17232, OBJETO DE LA BUSQUEDA CON LOS DATOS OFRECIDOS EN EL DOCUMENTO APORTADO POR EL USUARIO DE ACUERDO A SU TRADICION, CORRESPONDE A UNA ADJUDICACION EN SUCESION SOBRE UN INMUEBLE DONDE LA DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS NO CONCUERDAN CON LA INDICADA EN LOS ANTECEDENTES REGISTRALES, DETERMINÁNDOSE DE ESTA MANERA LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, TODA VEZ QUE DICHS REGISTROS NO ACREDITAN LA PROPIEDAD PRIVADA; HIPOTESIS QUE CORRESPONDEN A LAS DENOMINADAS FALSA TRADICIONES, A LAS QUE SE REFIERE LA TRANSCRIPCION DEL PARAGRAFO 2° DEL ARTICULO 8° DE LA LEY 1579 DE 2012, POR LA CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

POR ENDE, NO SE PUEDE CERTIFICAR NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, TODA VEZ QUE LOS ACTOS POSESORIOS INSCRITOS NO DAN CUENTA DE LA TITULARIDAD DEL MISMO.

CABE ADVERTIR QUE RESPECTO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA CONSULTA, PUEDE TRATARSE DE UN PREDIO DE NATURALEZA BALDIA, QUE SOLO SE PUEDE ADQUIRIR POR RESOLUCION DE ADJUDICACION DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT) ARTICULO 65 DE LA LEY 160 DE 1994 (EN CASO DE QUE SU CARACTERISTICA SEA RURAL) O POR ADJUDICACION O VENTA REALIZADA POR LA ENTIDAD TERRITORIAL CORRESPONDIENTE (MUNICIPIO) ARTICULO 123 DE LA LEY 388 DE 1997 (EN CASO DE QUE SU CARACTERISTICA SEA URBANA).

LO ANTERIOR EN VIRTUD DE LO DISPUESTO POR EL NUMERAL 4° DEL ARTICULO 375 DE LA LEY 1564 DE 2012 (CODIGO GENERAL DEL PROCESO), DADO QUE LOS INMUEBLES QUE TENGAN LA NATURALEZA DE BALDIOS DE LA NACION SON IMPRESCRIPTIBLES".

En atención a lo anterior, el apoderado judicial de la demandante optó por formular la demanda en contra de los herederos del señor Manuel Salvador Salazar Martínez por cuanto y ante el fallecimiento de éste, el bien inmueble

fue adjudicado a sus herederos, en ese orden de ideas la titularidad la ostentan ellos.

Es de anotar que ante este mismo Despacho y en similares condiciones, por cuanto las franjas de terreno que reclama cada uno de los demandantes, están ubicadas dentro del mismo lote de mayor extensión, el citado profesional presentó las demandas radicadas a los Nros. 2023-0003, 2023-00004 y 2023-00007.

En la demanda radicada al 20223-00003, donde es demandante la señora María Celmira Salazar Martínez ya hizo el juzgado pronunciamiento, en donde se dijo que a pesar de lo argumentado por el profesional del derecho, la Oficina de Registro deja claro que no aparece titular alguno de pleno dominio o titular de derechos reales sobre el mismo y que los registros que aparecen sobre el mismo no acreditan propiedad privada, hipótesis que corresponde a la falsa tradición de dominio; reiterándose en su posición y que tales actos de dominio, los que enuncia el apoderado judicial, no dan cuenta de la titularidad del mismo.

En vista de lo anterior se dijo que la inscripción en el respectivo certificado como titular de dominio incompleto, se define como la que se hace en dicha matrícula a favor de una persona que recibe de otra que carece del pleno derecho de dominio de propiedad, eso es lo que se define como falsa tradición y si ello no acredita la propiedad PRIVADA, mal haría el Despacho en aceptar la demanda en contra de éstos; diferente es que ellos quieran comparecer al proceso cuando se haga el emplazamiento a las personas que se crean con derecho sobre dicho bien.

En el citado auto se enunció el contenido del artículo 757¹ del Código Civil Colombiano y una jurisprudencia respecto de la finalidad de la posesión efectiva (CSJ. Cas. Civil, Sent. abr. 21/54)².

¹ ART. 757 En el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por el ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no lo habilita para disponer en manera alguna de un inmueble."

² JURISPRUDENCIA: Finalidad de la posesión efectiva. Nuestro sistema legal distingue tres momentos en la transmisión del dominio de los inmuebles por causa de muerte:

- a) El momento de la delación de la herencia.
- b) El momento de la posesión efectiva de la herencia.
- c) El momento de la partición y adjudicación de los bienes herenciales. (C.C. 757, 779, 783, 1013 y 1041).

En el momento de la muerte del de cujus, la herencia se defiere a los herederos y, merced a tal delación, ellos adquieren la posesión legal de aquélla. Pero esta posesión legal no habilita al heredero para ejecutar los actos de disposición sobre ningún bien inmueble determinado de la masa herencial; para tal fin se necesita el decreto de la posesión efectiva de la herencia, mediante el cual los herederos, de consuno, pueden enajenar inmuebles.

Porque este decreto y su inscripción tienen por objeto realizar el propósito, a que responde la institución de registro de la propiedad raíz, de presentar a la vista de todos la totalidad de las mutaciones del dominio de los predios, cualquiera que sea el modo de adquirir que las produzca. Incorporando un inmueble al registro, anotado o inscrito en él, esta inscripción indica quien es el que puede disponer de este inmueble y transferir a otra persona su dominio. Si el poseedor inscrito (sic) fallece, el inmueble con toda la universalidad herencial es adquirido en común, en virtud de la delación de la herencia, por los herederos del difunto. Entonces debería poder ser enajenado por los herederos. Pero, para que ellos puedan hacer esa enajenación, la ley exige (C. C. art 757) que se haga constar en el registro el derecho de quien aparece disponiendo de ese inmueble que está inscrito a nombre de otro; y fue con ese fin con el que ideó el legislador el decreto de posesión efectiva de la herencia y su inscripción en el registro, para inscribir en éste que, por la muerte del poseedor inscrito, pueden, en adelante, sus herederos ejecutar actos de disposición sobre ese inmueble que, hasta entonces, aparece inscrito en nombre del difunto. Y esa inscripción es necesaria porque, sin ella, quedaría una interrupción o laguna en la historia de la propiedad raíz, historia que es el objeto de la institución de registro."

Así mismo se hizo alusión al contenido de los artículos 7³ y 13⁴ del Código General del Proceso; así mismo una jurisprudencia respecto de la no existencia de titulares del derecho de dominio sobre bienes objeto de pertenencia⁵.

En atención a lo enunciado y teniendo en cuenta el certificado para proceso de pertenencia aportado a la demanda, existen dos situaciones de real importancia, la primera la falta de titularidad de persona alguna respecto de derechos reales sobre el bien y la segunda, en razón de la primera, la posible naturaleza baldía del mismo.

Sobre la primera de las circunstancias, esto es la conformación del extremo pasivo de la Litis, la demanda deberá dirigirse contra PERSONAS INDETERMINADAS y demás personas que se crean con derecho sobre el bien inmueble como lo establece la jurisprudencia ya anotada y no contra los herederos del causante Manuel Salvador Salazar Martínez, como lo pretende el profesional del derecho, pues los registros existentes (adjudicación en sucesión) no acreditan la propiedad privada, hipótesis que corresponde a la denominada falta tradición.

Ahora bien, en cuanto a la segunda circunstancia, posible naturaleza baldía del bien inmueble, lo que impediría su declaratoria de pertenencia, de conformidad con lo preceptuado por el numeral 4 del artículo 375 del CGP, dada su improcedencia sobre estos y los bienes de propiedad de las entidades de

³ ART. 7°. *Legalidad.* Los jueces, en sus providencias, están sometidos al imperio de la ley. Deberán tener en cuenta, además la equidad, la costumbre, la jurisprudencia y la doctrina. (...)

⁴ ART 13.- *Observancia de las normas procesales.* Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley. (...)

⁵ Sin embargo, es posible que, tal como lo contempla la norma citada, en dicho documento no aparezca ninguna persona como titular de derechos reales, e incluso es probable que el predio no cuente con un folio de matrícula inmobiliaria, ya sea porque hace parte de otro de mayor extensión; no tiene antecedente registral de actos dispositivos en vigencia del sistema implementado a partir del Decreto 1250 de 1970; o por cuanto corresponde a un terreno baldío adjudicable con explotación económica (art. 1° Ley 200 de 1936), circunstancias que no constituyen un obstáculo para la admisión de la demanda, ni para adelantar la acción.
(...)

De no figurar ninguna persona como titular de derecho real, el proceso se adelanta contra personas indeterminadas, situación plenamente aceptada por el ordenamiento jurídico, sobre la cual se ha indicado lo siguiente:

(...) Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas.

(...) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que "no aparece ninguna" persona como titular "de derechos reales sujetos a registro". Caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de personas indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil. (C-275 de 2006).

Ahora bien, tal como lo expresara esta Corporación «no es válido sostener que, ante la ausencia de titulares de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse como baldío, ni tampoco que si la ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que en él se acredite por el actor que se dan las condiciones de los artículos 3o. y 4o. de la Ley 200 de 1936...», y para iniciar el proceso de pertenencia no es indispensable «la existencia de titulares de derechos reales sobre el predio objeto de la pretensión, ni que éste se halle inscrito en el respectivo registro inmobiliario...» (CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306).⁵

derecho; ello no es impedimento para dar trámite a la demanda, pues como quedó plasmado en la parte final de la providencia traída a comentario anteriormente, tal aseveración puede ser objeto de comprobación mediante prueba documental arrojada al proceso.

Es cierto que tal declaratoria no es procedente si se trata de bienes de uso público, en los que se incluyen los baldíos y los bienes fiscales adjudicables, que solo se ganan por el modo de ocupación por medio del acto administrativo de adjudicación, pero tal situación puede ser esclarecida mediante prueba arrojada a la demanda, de no serlo se continuará con el proceso, caso contrario, se declarará la terminación anticipada del proceso según las voces del inciso segundo del numeral 4 del artículo 375 CGP.⁶

Igualmente ofrece reparo para el Despacho la manifestación escrita en el citado certificado especial, en su numeral sexto; cuando se aduce que la "DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS NO CONCUERDAN CON LA INDICADA EN LOS ANTECEDENTES REGISTRALES": aspecto éste que se debe establecer de manera precisa por parte del accionante ya que como bien lo informa la Oficina de Registro, no obstante adelantarse la tramitación del proceso y obtenerse una decisión favorable, la misma sería inocua ante la imposibilidad de registrar válidamente la sentencia por medio de la cual se declara el dominio. Por tal motivo este aspecto dará lugar también a la inadmisión de la demanda.

Así las cosas, se considera la inviabilidad de dar trámite a la demanda declarativa de Pertinencia solicitada hasta tanto se reforme la misma en lo que concierne al extremo pasivo de la misma y se aclare y gestione lo concerniente a este último punto.

Por lo anteriormente expuesto, se INADMITIRÁ la demanda y se le concederá a la parte demandante el termino de cinco (05) días para que se adecue a las falencias advertidas, so pena de rechazo, de conformidad con lo indicado en el artículo 90 numeral 7, inciso segundo del Código General del Proceso.

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

Resuelve

⁶ "El juez rechazará de plano la demanda o declarara la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación".

Primero: **INADMITIR** la presente demanda de proceso declarativo de PERTENENCIA por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO instaurada por el apoderado judicial del señor Fabio Nelson Jaramillo Salazar contra Alba Lucia Salazar Martínez y otros herederos determinados del señor Manuel Salvador Salazar Martínez y demás Personas Indeterminadas, por las razones expuestas.

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. Kevin Mauricio Valencia Jaramillo, identificado con C.C. 1.053.302.693, abogado en ejercicio con T.P 281.499 del C.S.J para representar en estas diligencias a la demandante, en los términos del poder conferido.

Cuarto: Tal y como lo establece el inciso tercero del artículo 6 de la Ley 2213 de 2022, no se hace necesario aportar ni copia física, ni electrónica para el traslado o archivo de la demanda.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La decisión se notifica en el estado electrónico No. 15 del 3 de febrero de 2023.

Sin necesidad de firma del secretario. La autenticidad de este documento la confiere su procedencia de un sitio web oficial. Artículo 7º, Ley 527 de 1999. Decreto Legislativo Nro. 806 del 4 de junio de 2020, emanado del Ministerio de Justicia y del Derecho. y su adopción permanente mediante la Ley 2213 de 2022

ROGELIO GOMEZ GRAJALES

Secretario