

Radicado: 2024-00082-00
Trámite: Inadmisión demanda

Auto interlocutorio No. 221

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL Aranzazu - Caldas

Diecinueve (19) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Radicado: 17-050-40-89-001-2024-00082-00
Referencia: Proceso declarativo pertenencia (prescripción adquisitiva Dominio)
Demandante: Gilberto Acosta García
Demandada: María Luisa López de Acosta 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 **Gilberto Acosta García**, a través de apoderado judicial, instauró demanda declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en contra de **María Luisa López de Acosta y Personas Indeterminadas**, que se crean con derecho a reclamar, respecto del siguiente bien inmueble: Predio urbano ubicado en el municipio de Aranzazu Caldas en la calle 3 # 26-30, Código catastral 170500100000000140022000000000, circulo registral 118 Salamina Caldas, matrícula inmobiliaria no tiene, área total 210,00 M2, área construida 150,00M2, cuyos linderos son: "por el sur que es su frente con la calle tercera. por el oriente lindando con propiedad de Abiud Gómez, por el norte lindando con propiedad de Abiud Gómez y por el occidente con sucesión de Emilio Vásquez", para que previos los trámites legales previstos en el 375 del C.G.P.

Aduce el citado profesional:

- Que el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 118-370, aportado a la demanda, no corresponde al predio que se pretende usucapir.

- Que debido a la ausencia de la matrícula inmobiliaria no ha sido posible la respectiva generación del certificado.

De acuerdo con lo anterior es dable concluir que no se reúnen los presupuestos procesales para la admisión de la demanda y que a menos que logre aportar dentro de los cinco días siguientes a la notificación del presente auto dicho certificado, la demanda le será rechazada, ello con fundamento en el Código General del Proceso:

"ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. (...).

(...)

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

1.- Cuando no reúna los requisitos formales.

2.- Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.

(...)

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza. (...)"

ART. 83. Requisitos adicionales. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificaran por su ubicación, linderos Actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. (...)"

El artículo 375 del Código General del Proceso que refiere directamente al proceso de pertenencia, establece 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).

De acuerdo con la normatividad anterior, es claro concluir que necesariamente debe aportarse a la demanda, certificado de tradición del inmueble que se pretende ganar por prescripción, toda vez no solo es contra su titular que se

instaura la respectiva demanda, sino que es el medio idóneo para cumplir las exigencias del artículo 83 del CGP; además de ser un presupuesto procesal; situaciones ambas que privan al demandante de sus pretensiones.

En apoyo de la estipulado en la norma anterior, se ha dicho:

4. Legitimación en causa pasiva.

La demanda de pertenencia debe dirigirse contra personas determinadas, si aparecen inscritas en el certificado del registrador como titulares de derechos reales principales, y contra personas indeterminadas, puesto que el hecho de que aparezcan poseedores inscritos no obsta para ordenar el emplazamiento de quienes se crean con derechos sobre el bien materia del proceso de pertenencia. Entonces, si en el certificado del registrador hay personas inscritas con derechos reales principales (propiedad, usufructo, etc.), la demanda de usucapición se debe dirigir contra estas personas, sin que esto sea obstáculo, según se dijo, para que siempre se ordene el emplazamiento de las personas desconocidas con hipotéticos derechos reales sobre el bien pretendido, pues es un imperativo del artículo 375, numeral 6° del Código General del Proceso, ordenarlo siempre.

Así, entonces, tenemos que cuando en el folio de matrícula inmobiliaria aparecen falsas tradiciones o como venta de derechos y acciones que conforme al artículo 8° inciso 4°, del Decreto 1579 de 2012 deben inscribirse en la matrícula inmobiliaria que es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionadas en el artículo 4° del decreto referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vayan sentando que envuelvan la llamada falsa tradición definida en el mismo decreto en el numeral 6° del párrafo 3° del artículo 8°, tales como la enajenación de la cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como sería la venta de derechos sin juicio de sucesión, en estos casos no debe demandarse a las personas que aparecen como titulares de estos derechos, pues ellos no son reales sino personales y no se tienen sobre la cosa sino con respecto a determinada persona. De ahí la importancia que tiene que el registrador certifique debidamente qué clase de derechos parecen registrados sobre el inmueble que se va a usucapir.”¹

¿Se pregunta el Despacho si no existe folio de matrícula inmobiliaria respecto del bien objeto de la presente demanda, cómo establecer el extremo pasivo de la litis?

Si bien el citado profesional pretende que se tenga como tal a la señora María Luisa Acosta de García, ello no es procedente pues no se tiene certeza alguna si sus derechos sobre el inmueble son reales para ello sea procedente, y si solo son personales y, esa duda solo puede resolverse con la expedición del certificado de tradición.

Es claro que, los bienes inmuebles que carecen de antecedente registral o que no aparece en su historial titulares de derechos reales se presumen son baldíos,

¹ Teoría y práctica del proceso de pertenencia. Séptima Edición. Fernando Canosa Torrado. Ediciones Doctrina y Ley Ltda 2017. Págs. 290 y 291.

Radicado: 2024- 00082-00
Trámite: Inadmisión demanda

y sobre ellos le está vedado al juez realizar la declaratoria de pertenencia mediante sentencia tal y como lo establece el numeral 4 en sus incisos primero y segundo del artículo 375 del C.G.P.,

En la sentencia SU288/22 se dijo:

"RÉGIMEN JURÍDICO DE BALDÍOS-*Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia*

La jurisprudencia más reciente indica que (i) los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título originario expedido por el Estado -que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley; (iii) la ausencia de prueba registral y titulares de derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido; (vi) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales."

Para el Despacho y en el presente caso solo hay dos alternativas posibles, la primera esperar que el IGAC realice las rectificaciones correspondientes de manera oficiosa al aplicativo del Sistema Nacional Catastral -SNC-, con el fin de poder ubicar el folio real de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble y así poder iniciar el respectivo proceso de pertenencia, o adelantar ante la administración municipal un proceso administrativo para lograr la adjudicación de tal bien, por tratarse de un bien inmueble urbano.

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 PROMISCOU MUNICIPAL DE ARANZAZU, CALDAS,**

Resuelve

Primero: **INADMITIR** la presente demanda de proceso declarativo de PERTENENCIA por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO instaurada por el apoderado judicial del señor **Gilberto Acosta García**, en contra de la

Radicado: 2024-00082-00
Trámite: Inadmisión demanda

señora **María Luisa López de Acosta** 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La decisión se notifica en el estado electrónico No. 46 del 22 de abril de 2024.

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