

**CONSTANCIA SECRETARIAL.** Belalcázar, Caldas, 4 de diciembre de 2020. Pasa a Despacho del señor Juez el proceso de pertenencia radicado 2020-00095-00, con el fin de establecer la viabilidad de admitir la demanda. Sírvase proveer,

**DIANA MARCELA BEDOYA MURIEL**  
**SECRETARIA**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**BELALCÁZAR CALDAS**

Belalcázar, Caldas, cuatro (04) de diciembre de Dos Mil Veinte (2020)  
Radicado N° 2020-00095-00  
Auto Interlocutorio No. 551

**ASUNTO:**

Procede el despacho a decidir sobre la admisibilidad de la demanda de tendiente a sanear de la falsa tradición del poseedor material, instaurada por **FERNEY LOZANO GARZÓN**, a través de apoderado judicial, en contra de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto del proceso.

**CONSIDERACIONES:**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1561 de 2012, en concordancia con el artículo 90 del C.G.P., y de un estudio realizado a la demanda incoada, encuentra el despacho que esta deberá ser **INADMITIDA** por las razones que seguidamente se pasan a exponer:

1. Según lo establece el artículo 83 del C.G.P., "*las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, **linderos actuales**, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen...*"; sin embargo, la parte demandante no cumplió con este requerimiento, pues los linderos expresados **en la demanda** o en los documentos anexos a esta última, no pueden ser convalidados como linderos **actuales**, de donde se sigue que en los mismos se hace referencia a unos puntos que posiblemente en la época que se establecieron existían; empero, no garantizan que sean los que **en la actualidad (para el año 2020, por ser la época de presentación de la demanda)** definen el predio objeto de saneamiento de la falsa tradición. En todo caso, se aclara una cosa **son los colindantes que**, al parecer, se encuentran actualizados según lo indicado en la demanda y otra cuestión son los linderos o puntos que delimitan la extensión del bien objeto de este proceso actualmente.
2. De cara a lo anterior, la parte actora **deberá también indicar en los hechos y pretensiones de la demanda** cuáles son los linderos **VIGENTES** del predio pretendido (para el año 2020) y, sobre todo, deberá **especificar las distancias actuales entre cada lindero** según los puntos cardinales, dado que ello resulta de capital importancia para esta clase de procesos, **debiendo aclarar qué puntos de los linderos actuales, corresponden a los linderos plasmados en los documentos anexos (como en la escritura No. 301 del 17 de septiembre de 1945)**. Lo anterior, con el fin de individualizar en debida forma el bien, como lo exige el artículo 83 del C.G.P., que es un requisito **previo** que debe cumplirse para analizar **si es viable admitir** la demanda, para lo cual la parte actora puede acudir a diferentes métodos que sustenten en debida forma tales afirmaciones que se realicen en la demanda, como, a manera de ejemplo, aportar un dictamen pericial u otro elemento de juicio que sustente en debida forma sus afirmaciones.
3. Por lo anterior, deberá aportarse copia de la escritura pública No. 248 otorgada el 27 de febrero de 1993 en la Notaría Única de la Virginia (donde constan los linderos anteriores, como se especificó en el certificado de tradición).
4. Deberá aportarse el certificado especial expedido por el registrador de instrumentos públicos correspondiente al bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 103-15204, documento que es diferente al certificado

de tradición arrimado con la demanda. El certificado especial es un documento que se requiere para poder verificar la viabilidad de admitir la demanda (cumplir el presupuesto procesal de demanda en forma), motivo por el que es necesario que el mismo sea allegado **dentro del término de subsanación**, en la medida que con el mismo se **determinan las personas contra quienes debe ser dirigida la presente demanda**, verificar la existencia del inmueble, acreditar los propietarios **inscritos de derechos reales principales** contra los cuales también deberá dirigirse la demanda, todo lo cual ha sido subrayado por la jurisprudencia nacional<sup>1</sup>. Dicho documento deberá ser allegado directamente por la parte demandante **dentro del término** de subsanación de la demanda, sobre todo teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 43 del C.G.P. En este caso, la parte demandante dirige la demanda contra las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble, pero, **al parecer**, en la inscripción No. 01 del certificado de tradición sobre el bien inmueble existe una persona que ostentó derechos reales sobre el predio, por lo que resulta obligatorio que el registrador expedida el certificado especial que se solicita para, además, de cumplir con el presupuesto procesal de demanda en forma, establecer fehacientemente contra quién(es) se debe dirigir la demanda.

5. En caso de que el registrador precise que sobre el bien existen titulares de derechos reales, deberá dirigirse la demanda contra esas personas y las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre dicho bien, siempre que esos titulares de derechos se encuentren con vida (al parecer no, según lo indicado en el hecho décimo cuarto de la demanda), dado que de no ser así, la demanda deberá ser dirigida contra sus herederos determinados (en caso de que se conozcan) y sus herederos indeterminados, así como contra las personas que se crean con derechos sobre el bien. Para acreditar el presunto fallecimiento de esa persona, la parte demandante **tendrá que presentar** el respectivo certificado de defunción, que es la prueba (tarifa legal) para acreditar dicho aspecto, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1260 de 1970, así como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sus pronunciamientos<sup>2</sup>. Lo anterior, teniendo en cuenta que no es posible dirigir una demanda contra una persona fallecida **previamente** a su admisión (caso distinto cuando fallece la persona durante el transcurso del proceso), dado que ser admitida de esa manera, el proceso estaría viciado de nulidad por indebida notificación, en la medida que, de haber fallecido aquélla, la demanda deberá dirigirse contra los respectivos herederos de tales personas (determinados en caso de que se conozcan todos o algunos, así como contra los herederos indeterminados) como lo ha subrayado la

---

<sup>1</sup> Frente al tema, la H. Corte Suprema de Justicia en el fallo de tutela emitido 3 de octubre de 2017, M.P. doctor ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, dentro del radicado 85001-22-08-002-2017-00208-01, sostuvo: "...El primero, es decir aquel que indica los titulares de derechos reales principales, es el que se conoce como certificado de tradición y libertad que contiene la historia jurídica del predio desde la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, en tanto el segundo, que expresa que no aparece ningún titular, corresponde al denominado «certificado negativo» o especial.

**La certificación** del Registrador de Instrumentos Públicos -ha dicho la Sala- está destinada a cumplir múltiples funciones, entre ellas: dar cuenta de la existencia del inmueble; **permitir que se establezca quién es el propietario actual**; proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales contra los cuales ha de dirigirse la demanda; instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil instituye la inscripción de la demanda como medida cautelar forzosa en los procesos de pertenencia; contribuir a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el inmueble, y hacer las veces de medio para la identificación del inmueble «pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción» (CSJ SC, 4 Sep. 2006, Rad. 1999-01101-01)...

<sup>2</sup> postura que fue reiterada por la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en el auto proferido el 11 de agosto de 2017, dentro del radicado 11001-0203000-2017-00591-00, M.P. Margarita Cabello Blanco, en la cual se sostuvo lo siguiente: "...2.1.1. **Resulta indispensable memorar que en nuestro país, lo referente a la demostración del estado civil está sometido a una regla de tarifa legal, pues solo podrá acreditarse con los correspondientes registros civiles**, como ha tenido oportunidad de indicarlo esta Corte al sostener, que:

«...el Decreto 1260 de 1970, pues reglamentó íntegramente la materia y derogó expresamente la normatividad existente (artículo 123). Así estatuyó que todos los actos y los hechos relativos al estado civil, sus modificaciones y alteraciones debían ser inscritos en el competente registro (artículos 5º y 6º), y estableció que si hubieren ocurrido con posterioridad a entrada en vigor de la Ley 92 de 1938 debían probarse con la copia de la correspondiente partida o folio, o los certificados que con base en ellos se expidieran; además, previó que en caso de pérdida o destrucción de dichos documentos, el estado civil respectivo debe demostrarse con las actas o folios reconstruidos, en la forma indicada en el artículo 99, o con el folio resultante de la nueva inscripción, la cual sólo se realizará si fuese imposible la reconstrucción con los elementos de juicio aportados (artículo 100).

Es claro, entonces, que el nuevo estatuto eliminó la distinción entre pruebas principales y supletorias del estado civil e instituyó el registro civil como su única prueba, toda vez que en su artículo 105 señaló que "los hechos y actos relacionados con el estado civil de las personas ocurridos con posterioridad a la vigencia de la ley 92 de 1938, se probarán con copia de la correspondiente partida o folio, o con certificados expedidos con base en los mismos. (...)" [CSJ SC Sent. de 17 de jun. 2011, exp. 1998-00618 01]...". Subrayado y negrilla fuera del texto original.

jurisprudencia (sentencia del 21 de junio de 2013, dentro del radicado 11001-0203-000-2007-00771-00, M.P doctora RUTH MARINA DÍAZ RUEDA).

6. El poder conferido en este caso al profesional del derecho no contiene las personas a ser demandadas, conforme a lo plasmado en el escrito de la demanda, pero en todo caso, si luego de subsanar la demanda se tienen otros sujetos a demandar, deberá corregirse el poder de dicha forma, para que se faculte al apoderado judicial a interponer el proceso contra tales personas, teniendo en cuenta que el artículo 74 del C.G.P, en su aparte pertinente, precisa que "...En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados...".
7. Deberán expresarse puntualmente en los hechos de la demanda los actos de señor y dueño efectuados por el demandante sobre el predio objeto de la presente demanda para acreditar su posesión, como lo exige el literal b y allegar las pruebas que acrediten dicho punto del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012.
8. Deberá indicarse puntualmente el momento en que el demandante entró en posesión del bien.
9. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 ("*...La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, á voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará á contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado á regir...*"), deberá precisarse si la prescripción que pretende aplicarse en este caso por el prescribiente es la veintenaria (20 años) o la dispuesta en el artículo 1 de la Ley 791 de 2002, que redujo 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio. Lo anterior, dado que en el escrito de la demanda no se puntualizó dicho aspecto, teniendo en cuenta que el momento en que se empezó posesión al parecer fue hace 20 años, es decir, en una data anterior a la cual empezó a regir la Ley 791 de 2002.
10. Deberá manifestarse si el demandante tiene "*...un vínculo matrimonial con sociedad conyugal vigente o de unión marital de hecho, con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida. De existir alguna de las anteriores situaciones, se deberá allegar prueba del estado civil del demandante, la identificación completa y datos de ubicación del cónyuge o compañero(a) permanente, para que el juez dé aplicación al parágrafo del artículo 2o de esta ley...*" (artículo 10 de la Ley 1561 de 2012),

Estos son los defectos evidenciados en la demanda incoada, razón por la cual en términos del artículo 90 del Código General del Proceso, se requiere a la parte actora para que la subsane en el término de cinco (5) días SO PENA DE RECHAZO.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**Firmado Por:**

**JUAN SEBASTIAN RESTREPO ROJAS  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 001 PROMISCOUO MUNICIPAL BELALCAZAR**

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:

**1ed41197e3280e7f2d422a7220b26a79aacfc73d259a7193a43fa0185b7f991f**

Documento generado en 04/12/2020 03:13:22 p.m.

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