



Libertad y Orden

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Distrito Judicial de Manizales, Caldas  
**Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria, Caldas**  
**Código No.17-867-40-89-001**

**Auto No. C-371**

Victoria, Caldas, catorce (14) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

**I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO:**

Proceso: DECLARATIVO – Saneamiento de Título que conlleva la llamada falsa tradición por Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio Ley 1561 de 2012

Radicado No.: **2024-00043-00**

Demandante: JOSÉ ANTONIO GALINDO MOLANO

Demandados: Colindantes MUNICIPIO DE VICTORIA, CALDAS, ESCUELA RURAL BELLAVISTA, ESTANISLAO Y JULIO LAZO y demás personas indeterminadas

**II.** El despacho decide sobre la admisibilidad de la demanda arriba identificada. Para ello, considera que deberá subsanarse en lo siguiente:

1. Revisada la demanda se advierte que el poder para actuar no fue aportado.
2. Se expresa que no es necesaria la estimación de la cuantía, puesto que la competencia esta asignada por la Ley 1561 de 2012; sin embargo, se advierte que la misma disposición legal consagra dos disposiciones especiales para determinarla, consagradas en los artículos 3 y 4, ya sea para bienes inmuebles rurales o urbanos, por lo que deberá realizar la estimación respectiva de conformidad con lo establecido en el artículo 82 numeral 9 del CGP y en armonía con la norma especial, por lo que debe señalar el valor del avalúo catastral del bien objeto de usucapión.
3. La demanda también deberá estar dirigida contra las demás personas indeterminadas que se crean con derecho de usucapión de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 1561 de 2012, y como fue reafirmado en la Sentencia No. 138 del 23 de octubre de 2019 del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Manizales, aportada en la demanda, lo cual es adicional a los colindantes.
4. Deberá aportar el Certificado Catastral actualizado puesto que el aportado fue expedido en el 2023 y se requiere tener certeza del valor del avalúo catastral al momento de la presentación de la demanda.
5. Aportará el plano catastral expedido por al IGAC, actualizado, puesto que el adosado data del junio de 2023 y corresponde al predio identificado con el FMI No. 106-9415, siendo el predio objeto de usucapión el identificado el FMI No. 106-9416.

El plano catastral, es necesario para identificar con mayor claridad el predio; igualmente, como quiera que la demanda versa sobre un predio rural se debe dar aplicación al artículo 83 del CGP, que exige como requisitos adicionales de toda demanda indicar: “...su localización, los colindantes

*actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región*”, información que se encuentra en el mencionado plano catastral.

6. Manifestará al Despacho cual fue el documento del cual sustrajo los linderos y coordenadas del predio objeto de usucapión, indicados en la pretensión primera de la demanda, puesto que no coinciden con los señalados en el FMI No. 106-9416, ni con lo expresados en la Escritura Pública 295 del 6 de noviembre de 2020, de no haberlo aportado lo allegará junto con la subsanación respectiva.
7. Aclarará la pretensión primera de la demanda pues hace referencia al inmueble identificado con el código catastral 00-01-00-00-0003-0116-0-00-00-0000, el cual corresponde al inmueble identificado con el FMI No. 106-9415, siendo este diferente al bien inmueble objeto de usucapión al cual le corresponde el código catastral 00-01-0003-0120-000.
8. Revisado el FMI se establece en la complementación que el inmueble del cual se solicita en saneamiento de la falsa tradición, fue adquirido inicialmente, por compra realizada mediante Escritura Pública 22 del 04 de mayo de 1930, por parte del señor MELQUISEDEC REYES, siendo este titular del derecho real de dominio, según el último antecedente registral; por lo que debe dirigirse la demanda, además de los que ya están mencionados como colindantes, contra aquel; sin embargo, es de resaltarse que, dentro de la misma aclaración se hace referencia a su calidad de causante, por lo que, en caso de encontrarse fallecido, la demanda deberá comprender como extremo pasivo a los herederos determinados e indeterminados del mencionado, para lo cual deberá aportarse el registro civil de defunción y, además, darse cumplimiento a lo consagrado en el artículo 87 del CGP.
9. Para tener mayor certeza sobre la calidad del señor Melquisedec Reyes, así como de la situación real del inmueble, es necesario aportar el “certificado especial de pertenencia” expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente; lo anterior, máxime cuando dentro del FMI No. 106-9416, se puede verificar que la anotación 003, se encuentra incompleta puesto que no establece a quien se hizo la venta de derechos herencial, adicionalmente, la anotación 004 expresa que se canceló la anotación 2 frente la venta de derechos herenciales hecha por Alfonso Bazurdo Garzón a Pablo Emilio Silva Dussan, por lo que no existe claridad frente a la cadena traslativa de dominio, y si bien se hizo un recuento por el demandante, se tiene que dicho aspecto debe ser precisado por el Registrado de Instrumentos Públicos Competente, en el certificado especial solicitado. De conformidad con la Instrucción Administrativa 10 de 2017 (mayo 4) D.O. 50.225, mayo 6 de 2017. Superintendente de Notariado y Registro-.

En este punto es necesario precisar que, sin bien la no presentación del certificado especial expedido por parte del Registrador de instrumentos públicos, no da lugar al rechazo de la demanda por sí solo, el Despacho lo cree necesario, por cuanto el FMI aportado presenta anotaciones que no

son claras, o se muestran incompletas, aspecto que también puede subsanarse realizando las solicitudes respectiva ante el Registrador competente; no obstante, dentro del decurso procesal el mismo si es requerido para aclarar la falencias del folio de matrícula o, en su defecto, se deberá aportar documento que lo aclare, el cual deberá ser presentado en la demanda o después de su admisión.

Lo anterior, cobra mayor fuerza, en el sentido que revisado el FMI No. 106-9416, la anotación número 01 hace referencia a la venta de derechos gananciales o herencia, cuerpo cierto, por lo que no da certeza sobre el titular del derecho real de dominio, por lo que, en estos eventos, la jurisprudencia autoriza requerir la presentación de dicho certificado especial, en aras de determinar que el bien objeto de proceso no sea un bien público, fiscal o baldío, al carecer de antecedente registral claro, situación diferente sucede cuando el FMI aportado es claro frente al titular de derecho real de dominio, en esos eventos, no es necesario aportar el Certificado Especial.

Así las cosas, se procederá conforme a lo indicado en el artículo 90 inciso tercero numeral primero y segundo del Código General Proceso.

De otro lado, teniendo en cuenta el factor territorial, lugar donde se encuentra el predio a usucapir es este Despacho competente para conocer del presente trámite.

III. Por las razones expuestas, el Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria, Caldas,

#### **RESUELVE:**

1. INADMITIR la presente demanda, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.
2. CONCEDER a la parte solicitante el término de cinco (5) días para que subsane la solicitud, so pena de rechazo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**PAULA LORENA ALZATE GIL**  
Juez



**Firmado Por:**  
**Paula Lorena Alzate Gil**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Victoria - 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: **13e2d9deced99e56e7087ec36559a35e055c1dd269aad8d72b435f1f775210e2**

Documento generado en 14/05/2024 09:11:26 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**