

CONSTANCIA: Villamaría, Caldas. Febrero 09 de 2022. A despacho del señor Juez, el presente proceso para decidir sobre el recurso de reposición contra el auto interlocutorio 1690 del 17 de noviembre de 2021, por medio del cual se rechazó la demanda por indebida subsanación. Sírvase proveer.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JALL', with a horizontal line underneath.

JOHANNA ALEXANDRA LEON AVENDAÑO

Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCO
MUNICIPAL VILLAMARÍA – CALDAS

Febrero nueve (09) de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	PERTENENCIA
Radicado:	2021-00432-00
Demandante:	LILIANA MEJIA AGUDELO
Demandados:	- HEREDEROS INDETERMINADOS DE GEREMAN EDUARDO BUITRAGO GARCIA, - ALVARO BOTERO RESTREPO - JESUS MARIA SERNA HURTADO
Auto Interlocutorio:	138

Vista la constancia secretarial que antecede, procede esta célula judicial a decidir sobre el recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto interlocutorio del 17 de noviembre de 2021 por el cual se rechazó la demanda por indebida subsanación; al respecto se trae a colación los siguientes

ANTECEDENTES

La parte demandante basó el recurso de la siguiente manera:

1. Que conforme al CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA, PLENO DOMINIO con número 2021-100-1-27818 del día 24 de Marzo de 2021 expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales - Caldas, donde reza: "A este inmueble de menor extensión le corresponde la Ficha Catastral número 0100000002860001500000003, "EL CUAL ESTA COMPRENDIDO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DE MAYOR EXTENSION 100-59379", (claramente puede verificarse en este toda vez que fue aportado en los anexos de la demanda), que conforme el artículo 375 # 5 del C.G.P. "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". Así las cosas y en aras de dar una explicación de fondo, vemos como en el mismo Certificado dan cuenta que la Ficha Catastral para el inmueble de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria número 100-59379 el cual claramente señalan como ficha catastral número 00-6-002-002.

2. Que si bien es cierto, que la demanda va dirigida contra los ciudadanos ALVARO BOTERO RESTREPO, herederos indeterminados de GERMAN EDUARDO BUITRAGO GARCIA, JESUS MARIA SERNA HURTADO, se hace conforme a la Certificación Especial de Pertenencia - Pleno Dominio señalada por esta entidad, y que conforme a la anotación 3 realizada en el folio 100-59379; se realizó un Loteo y que hoy se encuentra determinado como el barrio LA PRADERA de este municipio, pero que conforme al CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA, PLENO DOMINIO con número 2021-100-1-27818 del día 24 de Marzo de 2021 expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales - Caldas; aún se encuentra vigente dicha matrícula conllevando esto a que no fue vendido o loteado en su totalidad, razón está por la cual se reclama en proceso de Pertenencia el inmueble que hoy ocupa mi poderdante.

Que realizando el estudio a la Anotación número 1 del folio de Matrícula Inmobiliaria número 100-59379 de la Oficina de Instrumentos públicos de la ciudad de Manizales - Caldas; vemos como en el Escritura pública número 732 del 25 de Agosto de 1983 (aportada al presente proceso), en esta claramente reza: Que los señores aquí demandados "PRIMERO: Que son dueños y poseedores materiales de un predio denominado "LA PRADERA" situado en el municipio de Villamaria, el cual tiene una cabida de aproximada de 25 hectáreas; distinguido con la Ficha Catastral número 006-002-002, el que se encuentra debidamente especificado y alinderado en la Escritura Publica número 1224 del 15 de Julio de 1982 de la Notaria Cuarta de Manizales (aportada también al presente proceso); predio que fue adquirido por los comparecientes por compra a la SOCIEDAD DE SAN

VICENTE DE PAUL DE MANIZALES, lo que consta en la escritura antes mencionada, la cual se registró el día 24 de agosto de 1982 en el folio de matrícula inmobiliaria número 100-0030794 en la oficina de registro de Manizales. SEGUNDO: Que tal predio lo han denominado "URBANIZACION LA FLORESTA" pues la dedicaran a procesos de urbanización por etapas, para lo cual lo han dividido en tres partes denominadas sectores "A", "B" y "C". TERCERO: Que por medio de este acto de desengloban la parte que denominaron SECTOR "A", que se dedicara en forma inmediata al proceso de urbanización; sector que tiene una cabida aproximada de ciento veinticuatro mil trescientos cincuenta y siete metros (124.357 M²)".

Así las cosas, vemos claramente que el inmueble de mayor extensión identificado con ficha catastral número 006-002-002 y folio de matrícula inmobiliaria número 100-0059379 anteriormente tenía una extensión de 25 hectáreas y que conforme al desenglobe del SECTOR "A" solo por un área de ciento veinticuatro mil trescientos cincuenta y siete metros (124.357 M²)". quedando pendientes de desenglobar el SECTOR "B" y el SECTOR "C". Así las cosas y conforme al CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA, PLENO DOMINIO con número 2021-100-1-27818 del día 24 de marzo de 2021 expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales - Caldas, los aquí demandados son propietarios del Inmueble objeto del presente proceso.

Razón por la cual se solicitaron las pretensiones (claramente detalladas):

Que en fallo que cause Ejecutoria se declare por vía de Prescripción Adquisitiva de Dominio que la señora LILIANA MEJIA AGUDELO, es la propietaria del Inmueble de menor extensión determinado de la siguiente manera: UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, UBICADO EN EL BARRIO LA FLORESTA, FRENTE AL SECTOR DENOMINADO LA GORGONA DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA DEPARTAMENTO DE CALDAS, CALLE 8 # 188 - 15, CUYOS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: ### CON UNA EXTENSION DE FRENTE 34 METROS, CON LA CARRERA 19, BARRIO LA FLORESTA, SECTOR LA GORGONA, EN LA PARTE DE ATRÁS, CON EL SEÑOR VENDEDOR CON UNA EXTENSION DE 26 METROS DE FONDO, Y SUS LATERALES SON DE 45 METROS DE

LARGO LINDANDO CON EL ANTES MENCIONADO.

A este Inmueble le corresponde la Ficha Catastral número 0100000002860001500000003.

Comprendido en el inmueble de mayor extensión determinado de la

siguiente manera:

Predio denominado "LA PRADERA" situado en el Municipio de Villamaría Caldas, el cual tiene una cabida aproximada de 25 hectáreas; distinguido con la Ficha catastral número 006-002-002, el que se encuentra debidamente especificado y alinderado en la Escritura pública número 1224 del 15 de Julio de 1982 de la Notaria Cuarta de Manizales, los cuales son los siguientes: ## De una obra para desagüe de la carretera que de Villamaría conduce a rioclaro y lindero con la finca de francisco Agudelo y Jaime Salazar, que se identifican por una chamba y amagamiento; por esta chamba, abajo y lindando con predio que fue de Alberto Ferlin, hoy de Jesús Salazar, hasta caer a la antigua vía férrea; por esta carrilera con dirección oriente, hasta llegar a un antiguo derrumbe por donde cruza la quebrada "Gerografico" que viene de sur a norte y lindero de la Fundación Jaime y Yolanda, hoy de propiedad de la Firma Colbateco; por esta quebrada arriba y colindantes hacia arriba hasta llegar a un mojón de cemento puesto al pie de un tronco seco de aguacate (árbol); de aquí a otro mojón de cemento puesto cerca de una mata de bambú desarrollada; de aquí al otro mojón de cemento que se encuentra en la parte más honda del predio de propiedad de la firma Colbateco; aquí subiendo, lindero de Cobalteco, hasta llegar nuevamente a la mencionada carretera de Rioclaro y por dicha carretera al primer punto de partida:##### el cual tenía Matricula Inmobiliaria número 1000030794 de la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales - Caldas.

Posterior a esto se realizó un desenglobe conforme Escritura Publica número 732 del 25 de agosto de 1983 de la Notaria Única de Villamaría Caldas inscrita en el Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-59379 de la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales - Caldas, en el

cual se encuentra el predio de menor extensión objeto del presente proceso.

Es así como, al tenor del escrito de demanda, subsanación de la demanda y del recurso presentado por la parte actora, este Juzgado presenta las siguientes

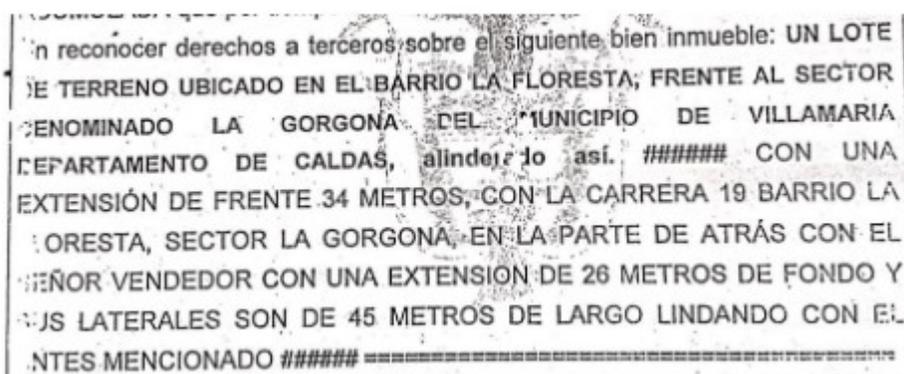
CONSIDERACIONES

Este fallador, considera pertinente mantener la línea argumentativa sostenida en el auto interlocutorio por medio del cual se rechazó la demanda por indebida subsanación; entre otras cosas, por cuanto al revisarse los documentos allegados con el escrito de subsanación, se logra identificar que la demanda debió dirigirse contra los ciudadanos ALVARO BOTERO RESTREPO, herederos indeterminados de GERMAN EDUARDO BUITRAGO GARCIA, JESUS MARIA SERNA HURTADO; empero, se pasa por alto que los mismos **han traditado lotes de terreno en consideración a que la anotación número 3 del certificado de tradición no menciona donde obra la “CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN, LOTES”**, siendo como de lo pedido no logra establecerse a cuál de todos los lotes constituidos se adelanta la demanda de pertenencia. Debido a que en lo peticionado por la actora se encuentra descrito de la siguiente manera:

1. Que en fallo que cause Ejecutoria se declare por vía de Prescripción Adquisitiva de Dominio que la señora **LILIANA MEJIA AGUDELO** es propietaria del Inmueble de menor extensión determinado de la siguiente manera: **LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, UBICADO EN EL BARRIO LA FLORESTA, FRENTE AL SECTOR DENOMINADO LA GORGONA DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA - CALDAS, CALLE 8 # 18 B - 15, Cuyos linderos son: #### CON UNA EXTENSION DE FRENTE 34 METROS, CON LA CARRERA 19 BARRIO LA FLORESTA, SECTR LA GRGNA, EN LA PARTE DE ATRÁS CON EL SEÑOR VENDEDOR CON UNA EXTNSION DE 26 METROS DE FONDO, Y SUS LATERALES SON DE 45 METROS DE LARGO LINDANDO CON EL ANTES MENCIONADO. A este Inmueble de menor extensión le corresponde la Ficha Catastral número **010000002860001500000003****

La anterior afirmación igualmente se encuentra sustentada en los anexos aportados, toda vez que: **i)** La escritura pública 1224 del 15 de julio de 1982 expedida en la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Manizales, transfiere a los demandados el predio de

mayor extensión (25 HAS). **ii)** La Escritura Pública 732 del 25 de agosto de 1983 expedida en la Notarita Única de Villamaría, Caldas, los demandados titulares del predio desengloban el mismo. **iii)** La Escritura Pública 787 del 9 de julio de 2017 expedida en la Notaria Tercera del Círculo Notarial de Manizales, el ciudadano José Reinaldo Muñoz Buitrago protocoliza 2 declaraciones extrajuicio donde se expone que éste es poseedor de un predio “ubicado en el barrio la floresta, frente al sector denominado la Gorgona del municipio de Villamaría”; y, **iv)** La Escritura Pública 20 del 25 de enero de 2019 da cuenta de que la ciudadana Consuelo Agudelo Figueroa vende a la aquí demandante la posesión y mejoras sobre:



En reconocer derechos a terceros sobre el siguiente bien inmueble: UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO LA FLORESTA, FRENTE AL SECTOR DENOMINADO LA GORGONA DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA DEPARTAMENTO DE CALDAS, alindarlo así. ##### CON UNA EXTENSIÓN DE FRENTE 34 METROS, CON LA CARRERA 19 BARRIO LA FLORESTA, SECTOR LA GORGONA, EN LA PARTE DE ATRÁS CON EL SEÑOR VENDEDOR CON UNA EXTENSION DE 26 METROS DE FONDO Y LOS LATERALES SON DE 45 METROS DE LARGO LINDANDO CON EL FINQUES MENCIONADO #####

Que a su vez, se afirma que tal posesión era sostenida previamente por José Reinaldo Muñoz Buitrago, sin embargo, se itera no certifica a cuál de todas las anotaciones corresponde la descripción efectuada por la petente y que exponga a quien debe demandarse, pues pese a que el predio fue adquirido inicialmente por los señores BOTERO RESTREPO, BUITRAGO GARCIA y SERNA HURTADO, del folio de matrícula inmobiliaria se colige que se efectuaron ventas de lotes de la urbanización constituida por ellos.

Adicional a lo anterior se expone que el predio a usucapir cuenta con ficha catastral número 0100000002860001500000003, no guardando correspondencia con el de mayor extensión que no posee tal información.

En concordancia con lo anterior, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC15887-2017 (M.P. Ariel Salazar Ramírez) dijo:

*“Indiscutible es la importancia y trascendencia que el precedente mandato del legislador tiene en las señaladas controversias judiciales, pues **más que establecer un anexo adicional y forzoso de la demanda con la que ellas se inician, consagra el mecanismo por medio del cual habrán de definirse las personas en contra de quienes debe dirigirse la acción, que no serán otras que aquellas que figuren en el certificado del registrador a que se contrae la norma, como titulares de un derecho real principal relacionado con el bien cuya usucapión se persigue.***

*Siendo ello así, como en efecto lo es, aflora con igual claridad, que **de la plena satisfacción del indicado requisito dependerá que, en cada caso concreto, pueda predicarse que la acción fue debidamente planteada y que, por lo mismo, brindó a los titulares de los derechos reales principales sobre el bien que constituya su objeto, la posibilidad de intervenir en el proceso y de defender las potestades que se encuentran en su patrimonio.***

*Con otras palabras, la aportación en debida forma del certificado en cuestión y, especialmente, que éste cumpla con las exigencias establecidas en la referida disposición legal, en particular, que verse sobre el bien de que trate la demanda y que **indique expresamente las personas titulares de derechos reales o que no existe ninguna que tenga tal carácter, son requisitos cuyo cabal acatamiento se erige como garantía para que al proceso concurren todas las personas legitimadas para controvertir la acción...**» (CSJ SC, 8 Nov. 2010, Rad. 2000-00380-01; se subraya).*

Luego, atendiendo a lo descrito anteriormente, no puede decirse que, en la demanda incoada por la actora, hubo una debida conformación de la parte pasiva conforme a lo expuesto por este Despacho en el auto inmediatamente anterior, y por las pruebas allegadas al expediente. En consecuencia, esta judicatura rechazó la demanda por indebida subsanación y por lo cual se repliega en la misma postura.

Por las razones expuestas, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría
– Caldas,

RESUELVE

PRIMERO. NO REPONER el auto interlocutorio del 17 de noviembre de 2021 por las razones expuesta en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. ARCHÍVESE el presente proceso una vez ejecutoriada la presente decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**JOSE DAVID OLAYA ALZATE
JUEZ**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La decisión se notifica en el Estado
No. 016

Hoy, 10 de febrero de 2022



**JOHANNA ALEXANDRA LEON AVENDAÑO
SECRETARÍA**