

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
PIENDAMÓ CAUCA

ÚNICA INSTANCIA

Proceso:	SANEAMIENTO DE FALSA TRADICIÓN DE BIEN INMUEBLE RURAL
Radicación:	19 548 40 89 002 – 2022-00105-00
Demandante:	MARÍA CONSUELO TROCHEZ SÁNCHEZ
Demandado:	JOSÉ DIMAS, JUAN ANDRÉS Y MARÍA TERESA TROCHEZ PILLIMUE

AUTO INTERLOCUTORIO

Piendamó, Cauca, catorce (14) de agosto del dos mil veintitrés (2023)

CONSIDERACIONES

En atención al control de la legalidad que se debe hacer a todos los actos procesales realizados al interior de cada proceso, conforme lo establece el artículo 132 del Código general del Proceso¹, éste juzgado se dispuso a revisar el presente proceso de SANEAMIENTO DE TÍTULO QUE CONLLEVE LA FALSA TRADICIÓN DE BIEN INMUEBLE RURAL, encontrando que:

a) la demanda se encuentra dirigida y el proceso se ha venido adelantando hasta la fecha en contra de los señores **JOSÉ DIMAS TROCHEZ PILLIMUE, JUAN ANDRÉS TROCHEZ PILLIMUE y MARÍA TERESA TROCHEZ PILLIMUE**, personas que, al realizar un estudio minucioso del certificado de tradición, no ostentan derechos reales sobre el inmueble objeto del presente asunto y, por tanto, no debieron demandarse.

b) En cambio, sí detenta derechos reales sobre el bien inmueble objeto de la demanda, el señor **AGUSTÍN CELY TROCHEZ**, persona que cuando adquirió el bien, era menor de edad, participando en el negocio jurídico de compraventa materializado en la escritura pública N° 2029 de fecha 15 de agosto de 1991, como uno de los compradores a través de sus señores padres **AGUSTIN CELY Y MARIA CONSUELO TROCHEZ SANCHEZ**, tal como se evidencia en la anotación N°8

¹ **Artículo 132. Control de legalidad** Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación.

del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 120-54278 de la ORIP de Popayán, que sea del paso decirlo, en dicha anotación se inscribió como uno de los titulares de dominio a “**TROCHEZ AGUSTIN**”, persona que no existe como compradora, ya que conforme al instrumentos público en cita los compradores del inmueble son: **AGUSTIN CELY, MARIA CONSUELO TROCHEZ SANCHEZ y su otrora menor hijo AGUSTIN CELY TROCHEZ**, por consiguiente es necesario que la parte demandante acuda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, para subsanar el registro errado de uno de los compradores, esto es que, uno de los compradores es **AGUSTIN CELY TROCHEZ** y no AGUSTIN TROCHEZ, persona ésta última que no existe en el negocio jurídico realizado y vertido en la escritura pública en comento.

c) En la demanda presentada y hoy objeto de control de legalidad se omitió vincular al señor **AGUSTIN CELY TROCHEZ**, ya sea en calidad de demandado o demandante según sea el caso conforme a los intereses de la parte demandante, por lo que se debe vincular al mismo al presente proceso acorde con lo indicado en el artículo 375 numeral 5° del C.G.P., por remisión que a él hace el artículo 5° de la ley 1561 de 2012.

“Ley 1561 de 2012

ARTÍCULO 5o. PROCESO VERBAL ESPECIAL. Los asuntos objeto de esta ley se tramitarán por el proceso verbal especial aquí previsto y se guiarán por los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y prevalencia del derecho sustancial. **En lo no regulado en esta ley, se aplicarán las disposiciones previstas para el proceso verbal de declaración de pertenencia en el estatuto general de procedimiento vigente.** (Negrilla del juzgado)”

“ARTÍCULO 13. CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA. Recibida la demanda y la información a que se refiere el artículo precedente, el juez procederá a resolver sobre su admisión, inadmisión o rechazo. Solamente rechazará la demanda cuando encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6o de esta ley, **o cuando la demanda se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición.** Procederá a su inadmisión en aquellos eventos en los cuales la demanda no sea subsanable por la actividad oficiosa del juez, y dará cinco (5) días para que el demandante la subsane. En los demás casos admitirá la demanda. (Negrilla del juzgado)”

“ARTÍCULO 14. CONTENIDO DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA. En el auto admisorio de la demanda, se ordenará lo siguiente:

1. Como medida cautelar oficiosa, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria para el caso del saneamiento de título que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es la titulación de la posesión, se decretará la medida cautelar sólo si existe folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de posesión.

2. *La notificación personal del auto admisorio de la demanda al titular o titulares de derechos reales principales que aparezcan en el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, quienes tendrán para contestar la demanda el término previsto para al proceso verbal en el estatuto general de procedimiento vigente” (Negrilla del juzgado)”*

“Ley 1564 de 2012

ART. 375 DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

1.

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 ...)”*

Pero en el hipotético caso que el señor **AGUSTIN CELY TROCHEZ**, se vincule como parte demandante, se ha de tener muy en cuenta contra quien se va a dirigir la demanda, pues de no existir personas como titulares de derechos reales sobre el bien inmueble objeto de la demanda, se debería demandar a los indeterminados, cosa que conforme al artículo 13 de la ley 1561 de 2012, es causal de rechazo de la demanda, cuando se trate de saneamiento de título con la llamada falsa tradición.

d) En la demanda se omitió solicitar el emplazamiento de todos los colindantes del inmueble objeto del presente asunto, tal como lo indica el numeral 5° del artículo 14 de la ley 1561 de 2012.

“ARTICULO 14 CONTENIDO DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.

En el auto admisorio de la demanda, se ordenará lo siguiente:

1. ...

2. ...

5. Cuando la pretensión sea el saneamiento de título que conlleve la llamada falsa tradición, *adicionalmente se ordenará emplazar a todos los colindantes del inmueble o inmuebles objeto del proceso, en armonía con el literal c) del artículo 11 de la presente ley.*” (Negrilla del juzgado)

Corolario a lo expuesto y en procura de salvaguardar los derechos fundamentales y garantías procesales, en especial el debido proceso, tanto de las personas que vienen fungiendo como demandadas, como de los derechos del señor **AGUSTÍN CELY TROCHEZ**, a quien se omitió vincularlo a este proceso, este juzgado en aplicación del artículo 132 del C.G.P., considera procedente y necesario decretar la Nulidad de todo lo actuado a partir del auto admisorio de la demanda, inclusive, conforme al contenido del numeral 8° del artículo 133 del C.G.P., para en su lugar dictar auto de inadmisión que brinde la oportunidad a la parte demandante de

subsanan dichos yerros, concediéndose a la parte demandante un término de 5 días para que subsane las falencias anotadas, so pena de rechazo. Conforme al numeral 2° y 5° del artículo 82 del C.G.P. y numerales 2° y 5° del artículo 14 de la ley 1561 de 2012, en concordancia con el numeral 1° del artículo 90 del C.G.P.

En consecuencia, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Piendamó, Cauca,

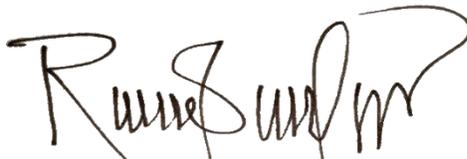
RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR LA NULIDAD, de todo lo actuado dentro del presente proceso **VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE TITULO QUE CONLLEVE LA FALSA TRADICIÓN -Ley 1561 de 2012**, con **RAD. 2022-00111-**, interpuesta por **MARÍA CONSUELO TROCHEZ SANCHEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 31.994.220, a través de apoderado judicial y en contra de los señores **JOSÉ DIMAS, JUAN ANDRÉS Y MARÍA TERESA TROCHEZ PILLIMUE**, a partir del auto admisorio de la demanda de fecha 23 de enero del 2023, inclusive.

SEGUNDO: INADMITIR la presente demanda de **SANEAMIENTO DE TITULO QUE CONLLEVA LA FALSA TRADICION**, incoada por **MARÍA CONSUELO TROCHEZ SANCHEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 31.994.220 actuando a través de apoderado judicial, en contra de **JOSÉ DIMAS, JUAN ANDRÉS Y MARÍA TERESA TROCHEZ PILLIMUE**, por las razones expuestas en la parte considerativa de este proveído.

TERCERO: CONCEDER UN TÉRMINO DE CINCO (5) DÍAS HÁBILES a la parte demandante para que subsane la demanda conforme a las falencias advertidas, so pena de rechazo de la misma. Vencido el término concedido, pase a despacho la actuación para resolver sobre la admisión o rechazo de la demanda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



RUBÉN DARÍO TOLEDO GÓMEZ
JUEZ



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
PIENDAMÓ – CAUCA**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en estado No. **106** Hoy **QUINCE (15) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)**.

HÉCTOR YOVANNY CRUZ PAVAS
Secretario