REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Fusagasugá - Cundinamarca, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Proceso: Saneamiento de la tradición
Radicado: 2022-00008-00

Decide el Despacho el recurso de apelación que formuló la parte actora, contra el auto de agosto 24 de 2022, por medio del cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Pasca Cundinamarca, rechazó la demanda verbal especial de saneamiento de titulación.

Antecedentes

1. Los señores Alberto Castaño Giraldo y Orfary Giraldo Rodriguez promovieron proceso verbal de Saneamiento de titulación del inmueble denominado “LOTE CORINTO”, ubicado en la vereda Alto del Molino, del municipio de Pasca, identificado con la matricula inmobiliaria Nº 157-18472, en contra de los herederos determinados e indeterminados de Margarita Robayo

1.2. En providencia de 21de julio de 2020 la Juez a quo inadmitió la demanda la cual no reunía los requisitos especiales previstos en la Ley 1561 de 2012, para ser admitida, ya que la Ley exige como anexo de la demanda el certificado expedido por el Registrador de instrumentos públicos “en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro” (Art. 11 Literal a), el cual no fue aportado con la demanda

Además, exigió que se diera cumplimiento al Artículo 86 del CGP aclarando si, se ha iniciado o no el proceso de sucesión y frente a los herederos determinados, mencionarlos por su nombre, documento de identidad, lugar de domicilio y notificación, además de que conforme al inciso 2º del Art. 85 del C.G.P., además de allegar la prueba de la calidad de herederos en que los convoca en la demanda.

Dentro del término legal el apoderado judicial del demandante allegó el escrito de subsanación y adjuntó: (i) copia de la solicitud que formuló ante la Oficina de Registro de instrumentos Públicos para la obtención de un nuevo certificado especial señalando que solo se lo entregarían hasta el 3 de agosto de 2022.

En auto confutado de 24 de agosto de 2022 el Juzgado de conocimiento rechazó la demanda tras advertir que no se dio estricto cumplimiento a lo ordenado en el auto de inadmisión, pues no se allegó el certificado especial y además que el abogado no podía pretender corregir todo el

libelo de demanda y el poder especial indicando que la demanda ahora se dirige contra otra persona distinta a la inicialmente señalada, lo cual en sentir del Despacho es erróneo además de extemporáneo y señaló al final que contra dicho auto solo procedía el recurso de apelación, la cual fue concedida por auto del 14 de septiembre de 2022.

Fueron argumentos del apelante los siguientes:

Que de acuerdo a la ley que rige los destinos del proceso verbal de titulación el certificado especial de registro no es obligatorio como si lo es para la pertenencia, pues a voces de la Ley 1561 de 2012, en su artículo 11, lo que exige la norma es: ""a). Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición…" (resaltado propio). Para el caso de mis mandantes, no se pretende la titulación de la posesión, sino la FALSA TRADICION".

Consideraciones:

La Ley 1561 de 2012, establece en su artículo 4º:

> *"ARTÍCULO 4o. POSEEDORES DE INMUEBLES URBANOS. Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).*
>
> *En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smmlv).*
>
> *PARÁGRAFO. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989*

Artículo 13. Calificación de la demanda. señala:

> *"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 6° 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".

A su vez el Artículo 14 de la misma ley señala:

"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.*

La notificación anterior se hará de conformidad con lo establecido en el Estatuto General de procedimiento vigente". (resaltado del Despacho)

De manera que, si bien la norma de forma literal y expresa no refiere a que deba aportarse el Certificado Especial el artículo citado en precedencia es claro en que si debe aportarse con la demanda, pues de allí deriva el extremo pasivo de la demanda, pues nótese que el legislador señaló "**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** es decir, diáfano resulta que es imperioso allegar tal certificado especial con la demanda, para que de esta forma pueda el juez advertir si el demandante la dirige contra titulares de derechos reales o no, pues en últimas sobre ellos recaerá la trasferencia de domino, y tampoco resulta de recibo para este operador judicial que, el apelante allegue un memorial posterior a la subsanación señalando que demandará a "**Personas indeterminadas"** extremo procesal que la misma ley 1561 de 2012, **proscribe,** ya que en caso de que el certificado especial señale que el predio objeto de saneamiento de titulación no tiene propietario, el juez deberá rechazar la demanda in limine, por ende la demanda no puede ni debe es estos casos especiales, de titulación irregular, demandar a personas indeterminadas, tal como lo hizo el apelante.

De forma que, los argumentos sobre los cuales fundamento la apelación, no son de recibo, pues el togado no puede esgrimir su propia incuria, al no aportar oportunamente la documentación pertinente, esto es, con la presentación de la demanda el certificado especial de registro, para efectos de verificar contra quien iba a dirigir la demanda, para que en una acto de desespero, optara por demandar a indeterminados,

cuando la misma ley conforme lo señalado en precedencia, ordena al juez rechazar la demanda en esos casos.

Lo dicho es suficiente para mantener el auto apelado.

Decisión:

En mérito de lo brevemente expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, Cundinamarca

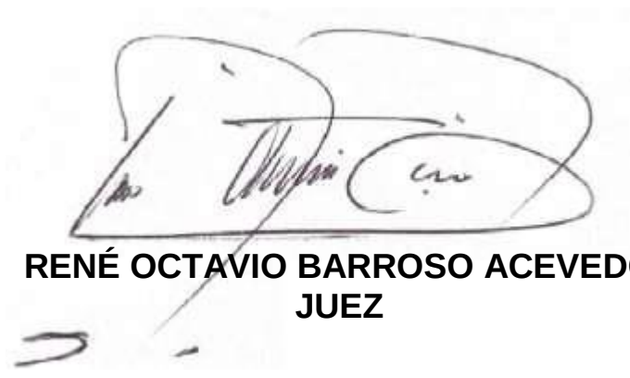
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto proferido el 24 de agosto de 2022, por medio del cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Pasca rechazó la demanda verbal especial de saneamiento de titulación.

SEGUNDO: Sin condena en constas en esta instancia, por no aparecer causadas (art. 365, num. 8º, C. G. del P.).

TERCERO: Ejecutoriado este auto, remítanse las diligencias digitales por los medios tecnológicos que se tengan al alcance, al Juzgado de origen para lo de su cargo, y déjese constancia.

Notifíquese.



RENÉ OCTAVIO BARROSO ACEVEDO
JUEZ

Auto notificado por estado electrónico del 24/11/2022