

Señor.

JUEZ PRIMERO CIVIL ORAL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD.

Email: j01cctosoledad@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

Referencia: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTIA DE ACCION DE PERTENENCIA.
Radicado : 08758311200120210017800
Demandante: AIDE AREVALO DE LA CRUZ.
Demandados: INVERSIONES MELBA S.A.S. y PERSONAS INDETERMINADAS Y DESCONCIDAS.
A s u n t o : RECURSO DE APELACION, “ Contra el auto fechado quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2.021)” Notificado Estado N° 83 de 17/06/2021
OBJETO : REVOCACION DEL AUTO APELADO.

MANUEL GREGORIO CUELLO PEÑA, de generalidades de ley ampliamente conocidas en la demanda de la referencia, donde actúo en mi condición de apoderado judicial de la demandante **AIDE AREVALO DE LA CRUZ**, quien, es el mismo titular del derecho de dominio y de acuerdo a la jurisprudencia de vieja data, puede demandar la pertenencia de su propio predio con el objeto de sanear cualquier vicio, vacío o deficiencia que su título pueda tener, estando dentro del término legal **INTERPONGO RECURSO DE APELACION** Contra auto fechado quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2.021)” Notificado en el Estado N° **083** de fecha 17/06/2021 para que sea **REVOCADO**, puesto que se esta denegando el acceso a la justicia, se le ha dado mayor relevancia al exceso de ritualidad, no se ha interpretado la demanda adecuadamente, previo la siguiente:

SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION

EN CUANTO AL AUTO DEL OPERADOR JUDICIAL:

“Auto de fecha 15 de junio de 2021 Notificado en el Estado N° 083 del17/06/2021

Dice el operador judicial en la decisión recurrida en alzada.

“PARA RESOLVER SE CONSIDERA

El apoderado de la parte demandante presentó escrito de subsanación, en donde indica que presenta demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de domino contra las personas determinadas y conocidas y que aparezcan inscritas e inmediatamente anteriores al título que pretende sanear en este caso quien transfirió o vendió el predio antes rural hoy expansión urbana a la señora **AIDE AREVALO DE LA CRUZ** como lo es la sociedad **INVERSIONES MELBA LTDA** hoy **INVERSIONES MELBA S.A.S**, para lo cual cita una sentencia del **3** de julio de **1979** de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia **M.P GERMAN GIRALDO ZULUAGA**, así mismo apartes del libro Derecho Procesal Civil del doctor Héctor Enrique Quiroga Cubillos.

En su escrito de subsanación manifiesta que la demanda sea dirigida contra la sociedad **INVERSIONES MELBA SAS** y personas indeterminadas y desconocidas, siendo que la titular del derecho real es la misma demandante, pues manifiesta que el objetivo de la demanda es sanear los vicios del título sin que estos sean indicados en la subsanación.

El apoderado demandante no está invocando la demanda en la norma procesal correspondiente como lo es la ley **1561** de **2012** cuyo objetivo es el saneamiento que conlleven la llamada falsa tradición con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, y cuyo juez competente en primera instancia es el juez civil municipal del lugar donde se halle ubicado el bien inmueble.

Siendo, así las cosas, se dispondrá el rechazo de la demanda por no haber sido subsanada en legal forma. **2021-00178-00** Pertenencia

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la demanda de la referencia, por no haber sido subsanada en legal forma, por las razones expuestas en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Ordenar su devolución al detente sin necesidad de desglose.

EN CUANTO A LA INCONFORMIDAD AL CASO CONCRETO:

- I) Considero que no es admisible que lo que pretende el operador judicial de primera instancia, en razón que la norma que aduce no es la adecuada en la demanda puesta a su consideración, teniendo en cuenta que la ley **1561** de **2012**, es una norma que establece acción de pertenencia especial, cuyo objetivo es el saneamiento que conlleven la llamada falsa tradición con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, y cuyo juez competente en primera instancia es el juez civil municipal del lugar donde se halle ubicado el bien inmueble.
- II) En el caso que no ocupa el bien inmueble objeto de La demanda de Acción de Pertenencia, sobre el predio en principio siempre ha sido **RURAL**, pero tampoco se ha establecido que sea **URBANO**, sino de expansión urbana futura; el trámite de la acción de pertenencia especial que contempla la ley 1561 de 2012, no es aplicable a la demanda objeto del rechazo.
- III) **La ley 1561 de 2012 en su Artículo 3°. Poseedores de inmuebles rurales.** Quien pretenda obtener título de propiedad sobre **un inmueble rural mediante el proceso verbal especial** establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco **(5)** años para posesiones regulares y de diez **(10)** años para posesiones irregulares, **sobre un predio de propiedad privada cuya extensión**

no exceda la de **una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF)**, establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones.

Para efectos de la presente ley, también se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente.

- IV) El predio objeto de la acción de pertenencia incoada por la señora **AIDE AREVALO DE LA CRUZ**, es superior a **UNA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR,(UAF)** puesto que tiene un Área de **CATORCE HECTAREAS CON DOS MIL TRESCIENTOS SIETES METROS CUADRADOS (14 HA.2.307M2)** siendo superior y excede **una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF)**, establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones, lo anterior de acuerdo a la Resolución **041 de 1996 INCODER** las extensiones de las **UAF** son las siguientes: **ARTÍCULO 5o. De la regional Atlántico.** - Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación: **Zona Relativamente Homogénea No. 3 Comprende los municipios de: Malambo, Palmar de Varela, Sabanagrande, Soledad y Santo Tomas.** Unidad agrícola familiar: **comprendida en el rango de 9 a 13 hectáreas.**
- V) Como se ha explicado detalladamente, NO es aplicable la norma en comento al caso puesto en consideración, esta disposición establece situaciones especiales para su aplicación (Acción de Pertenencia especial)
- VI) La Corte Constitucional en la **Sentencia C-165/15**. Se pronunció al respecto sobre los siguientes conceptos:

SUELOS URBANOS-Características

Como suelos urbanos se pueden considerar las áreas destinadas a uso urbano “que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según el caso” (L 388 de 1997 art 31). Es posible clasificar en esta categoría las zonas territoriales con procesos de “urbanización incompletos”, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, y “que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial” (ídem). La Ley prevé asimismo que el área urbana debe ser delimitada por perímetros, dentro de los cuales se pueden incluir centros poblados de corregimientos, pero no es admisible “en ningún caso” que el perímetro urbano sea mayor que el

“denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios” (ídem inciso 2).

SUELOS RURALES-Características

- Como suelos rurales se pueden clasificar “los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas” (L 388 de 1997 art 33).

Dentro del suelo rural hay una subcategoría, denominada en la Ley como suelo suburbano, el cual se caracteriza por presentar una mezcla de usos con formas de vida del campo y la ciudad y sin que pueda clasificarse como de expansión urbana (Ley 388 de 1997 art 35). Estos suelos rurales suburbanos pueden ser superficies para el desarrollo “con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994” (ídem). Pueden considerarse suburbanos los suelos “correspondientes a los corredores urbanos interregionales” (ídem). La Ley 388 de 1997 establece que los municipios y distritos deben contemplar provisiones con el fin de evitar el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas sin un previo proceso institucional de incorporación al perímetro urbano de conformidad con los parámetros legales.

EXPANSION URBANA-Características

- Como de expansión urbana pueden considerarse las áreas precisamente habilitadas para futuro uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial (Ley 388 de 1997 art 32). Esta determinación se debe ajustar a las proyecciones de crecimiento de la ciudad, y estar en función de la posibilidad de dotarla “con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social” (ídem). Pueden incluirse en esta categoría las “áreas de desarrollo concertado”; es decir, áreas que se habilitan para la expansión urbana con la condición de que previamente se adelanten procesos para definir la conveniencia y condiciones de tal habilitación, y de que se efectúe la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios (ídem).

SUELOS DE PROTECCION-Características

En cualquiera de las clases de suelo puede incluirse una subclase constituida por los suelos de protección, a la cual pertenecen las zonas y áreas en las que se restringida la urbanización debido a sus características “geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos” (L 388 de 1997 art 35).

- VII)** En el caso que nos ocupa de acuerdo a certificación aportada al proceso, expedido por el **JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL DE MALAMBO** de fecha **27** de agosto de 2020, donde **CERTIFICA** que el predio identificado con referencia Catastral N°**000100000569000**, ubicado en jurisdicción del Municipio de Malambo, según el plan de ordenamiento territorial, aprobado por el Consejo Municipal de Malambo, mediante acuerdo Municipal **016** del **23** de septiembre de **2011**, su uso de suelo es **RECREACIONAL**.

Grupo 1: Parques, plazas, zonas verdes en general, clubes campestres.

Grupo 2: Clubes sociales y deportivos, parques de diversión, centros deportivos acuáticos y terrestres.

Grupo 3: Playas, Ciénegas, zonas forestales, parques naturales etc.

- VIII)** Lo que no hay que olvidar que el predio se encuentra en la vereda espinal dentro del área de influencia de la ciénaga de Malambo y el Rio Magdalena, y goza de protección de la ley forestal **DECRETO 1076 DE 2015**, por su aprovechamiento forestal doméstico, y el predio está siendo explotado con pequeña ganadería, porcino, y agricultura de pan coger, su explotación es agrícola

- IX)** Por lo tanto, Si se tratara de predio de expansión urbana, no le es aplicable la ley **1561** de **2012**, que establece en el **Artículo 4°. 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).

- X)** 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).

- XI)** En el caso que nos ocupa el avalúo comercial del bien inmueble objeto de la acción de pertenencia es superiora a **TRES MIL MILLONES DE PESOS M.L (\$ 3.000.000.000.oo)**
- XII) Parágrafo.** La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se registrarán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

CONCLUSIONES:

PRIMERA: En el caso que nos ocupa, no es aplicable la ley **1561 de 2012**, Acción de pertenencia especial; puesto que el predio siempre fue **RURAL**, dese su existencia; ahora tampoco es predio **URBANO**, propiamente dicho; **porque otra cosa es predio de EXPANSIÓN URBANA A FUTURO**, en punto anteriores se dejó claro el concepto de la Corte Constitucional al respecto; en el caso que no ocupa el **PREDIO OBJETO DE LA ACCION DE PERTENENCIA**, no se encuentra dentro de los parámetros para la aplicación de la ley antes mencionada; puesto que si se acepta que es **RURAL**, su Área es superior a **UNA UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (UAF)** y tampoco no es propiamente dicho **URBANO**, sino de expansión urbana futura, entonces no le es aplicable la norma en comento, por lo tanto considero que el operador judicial de primera instancia esta denegando el acceso a la justicia, y no esta haciendo una adecuada interpretación de la demanda y las normas que la edifican. En este caso el trámite a seguir es del proceso ante ordinario hoy verbal y se tramita por el Proceso de pertenencia general

SEGUNDA: De acuerdo al Artículo 368 del C.G.P. Asuntos sometidos al trámite del proceso verbal, Se sujetará al trámite establecido en este Capítulo todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial. Y en este caso el trámite a seguir es el contemplado en el artículo 375 ibidem; Declaración de pertenencia General donde se le ha dado estricto cumplimiento a cada uno de sus puntos; y se encuentra acreditado el avalúo catastral del inmueble con certificación aportado a la demanda; para armonizarlo con el artículo 26 numeral 3º por lo tanto se trata de proceso de mayor cuantía; y no se trata de pertenencia especial y el trámite a seguir es el de pertenencia en general

TERCERO: Es obligación del operador judicial, con soporte en la autonomía funcional y siendo garante del acceso efectivo a la administración de justicia, debe interpretar de manera integral el escrito, extrayendo el verdadero sentido del documento y el alcance de la protección judicial solicitada con la demanda, motivo por el que se acude a la jurisdicción, además se trata de una demanda y subsanación inteligente y bien estructurada, que no ha lugar a equivoco,

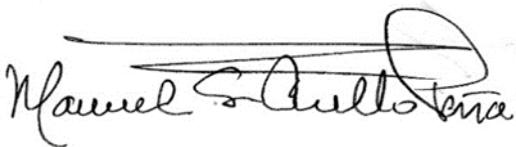
PETICIONES:

PRIMERA: Por las razones expuestas, pido sea **REVOCADO** el auto fechado quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2.021) y notificado en el Estado N° 083 del 17/06/2021

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior se orden la devolución del expediente virtual al Juez de origen, quien es competente y la demanda cumple con los presupuesto formales y especiales y fue subsanada a tiempo, para que resuelva sobre la admisión de la demanda.

En los términos antes expuesto dejo sustentado el recurso de apelación.

Del Señor Juez.



MANUEL GREGORIO CUELLO PEÑA.
C.C.N°15.072.590 de Puerto Escondido (Córdoba).
T.P.N° 69.972 del C.S de la j.
Email:manuelcuellop@hotmail.com