

CONSTANCIA SECRETARIAL.- Palmira (V.), 14 de octubre de 2020, a despacho de la señora Juez el presente proceso de segunda instancia, que correspondió por reparto el **28 de agosto de 2020**, proveniente del Juzgado Tercero Civil Municipal de Palmira Valle, para desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante a través de apoderado judicial, contra el auto **interlocutorio No. 332 fechado a 2 de marzo de 2020** que rechazó la demanda y contra el **auto interlocutorio No. 2492 fechado a 11 de diciembre de 2019** que inadmitió la demanda. El proceso en mención llegó de forma electrónica. Sírvase proveer.

CONSUELO RODRÍGUEZ ITURRES

Secretaria

Proceso: **Verbal Especial de Saneamiento de Falsa Tradición de Inmueble**

Demandante: Myriam Amparo Gómez Saldarriaga C.C. No. 29.807.138
Fhanor William Gómez Saldarriaga C.C. No.6.455.301
Luis Eduardo Gómez Saldarriaga C.C. No. 16.253.622
Elizabeth Gómez Saldarriaga C.C. No.31.166.283

Demandados: Personas Inciertas e Indeterminadas

Radicación: 76-520-40-03-003-**2018-00223-01**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira (V.), diez (10) de diciembre de dos mil veinte (2020)

OBJETO DE DECISIÓN

Se procede a emitir pronunciamiento en segunda instancia frente al recurso de apelación¹ promovido por el apoderado de la parte demandante contra el auto interlocutorio de primera instancia **No. 332 de fecha 2 de marzo de 2020**² mediante el cual fue rechazada la demanda y contra el **auto interlocutorio No. 2492 fechado a 11 de diciembre de 2019**³ que la inadmitió.

ANTECEDENTES

¹ El escrito que contiene el recurso de apelación obra a folio 123

² Visible a folio 122

³ Visible a folio 108

En la secuencia procesal que nos ocupa se tiene que mediante **auto interlocutorio No. 1414 del 27 de junio de 2018**⁴, el Juzgado 3 Civil Municipal de Palmira para dar cumplimiento a los establecido en el artículo 12 y 13 de la ley 1561 de 2012, dispuso oficiar a las entidades que se aducen en esta norma, ya en **auto interlocutorio No. 2492 del 11 de diciembre de 2019** el despacho en mención inadmitió la demanda de saneamiento de falsa tradición propuesta por las señoras y señores **MYRIAM AMPARO GÓMEZ SALDARRIAGA, FHANOR WILLIAM GÓMEZ SALDARRIAGA, LUIS EDUARDO GÓMEZ SALDARRIAGA y ELIZABETH GÓMEZ SALDARRIAGA.**

Por lo anterior el apoderado de la parte demandante dentro del término legal establecido presentó escrito de subsanación el cual fue recibido por Juzgado 3 Civil Municipal de Palmira el 13 de enero de 2020, a lo cual el despacho enunciado mediante **auto interlocutorio No. 213 del 6 de febrero de 2020**⁵ inadmitió nuevamente la demanda y el apoderado de la parte demandante dentro del término legal presentó escrito de subsanación y aportó certificado especial de libertad y tradición del bien inmueble identificado con **matrícula inmobiliaria No. 378-27796.**

Así las cosas, mediante **auto interlocutorio No. 332 fechado a 2 de marzo de 2020** el Juzgado 3 Civil Municipal de Palmira, resuelve rechazar la demanda de saneamiento de falsa tradición de la referencia, en razón a que la parte demandante no subsana en debida forma las observaciones realizadas en la segunda providencia de inadmisión.

CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero decir que el recurso en comento cumple con los requisitos de forma que se exigen, a saber:

a). Contra el auto proferido en primera instancia que *“rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas”* procede el recurso de apelación, en virtud de lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 321 del Código General del Proceso.

b). Fue interpuesto por escrito dentro de los tres días siguientes al de la notificación por estado del auto controvertido⁵, tal como lo exige el inciso 2º del numeral 1º del artículo 322 *ibídem.*

⁴ Providencia visible a folio 55

⁵ Recurso visible a folio 123

c). Mediante auto del 21 de agosto de 2020⁶, el Juzgado 3 Civil Municipal de Palmira, concede el recurso de apelación en el efecto SUSPENSIVO, interpuesto oportunamente por el apoderado de la parte actora.

d) Se encuentra conforme a lo establecido en el inciso 5º artículo 90 del C.G.P., *“Los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano”*.

2. Así las cosas, resulta pertinente resolver este recurso, tal como lo señala el inciso 2º del artículo 326 del Código General del Proceso.

EL PROBLEMA JURÍDICO. Corresponde determinar si es procedente revocar el auto interlocutorio **No. 332 de fecha 2 de marzo de 2020** por el cual fue rechazada la demanda y el **auto interlocutorio No. 2492 fechado a 11 de diciembre de 2019** proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Palmira; dentro de este expediente? A lo cual se contesta desde ya en sentido **negativo** por las siguientes razones.

En el caso bajo estudio el apoderado de la parte demandante aduce que en tratándose del proceso de saneamiento de falsa tradición, no es posible dirigir la demanda contra indeterminados y que por ello el Juzgado de conocimiento confundió el trámite de pertenencia con el de saneamiento de títulos y que de esta manera el Juzgado le da una interpretación al artículo **13** de la ley 1561 de 2012 que se aparta de las intenciones del legislador.

Aduce además el recurrente que el Juzgado Tercero Civil Municipal de Palmira inadmitió por segunda vez la demanda de saneamiento de falsa tradición puesto que no existía una identificación plena del inmueble por no coincidir las áreas, siendo que éste es un hecho que se puede y debe establecer en el curso del proceso y que no es constitutivo de causal de inadmisión.

3. Al respecto sea del caso manifestar desde ya, acorde con el certificado de tradición allegado que el inmueble objeto del presente debate no está exceptuado, por eso es viable continuar el análisis a la luz de la ley 1561 de 2012.

4. Para decidir se debe tener en cuenta los artículos 1 y 2 de la ley 1561 de 2012 que disponen:

“Artículo 1º. Objeto. El objeto de la presente ley es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar **título de propiedad** al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para **sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición**, con el fin de garantizar seguridad

⁶ Documento electrónico “03Providencia”

jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.

Artículo 2°. Sujetos del derecho. Se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley.

Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley." (negritas del juzgado).

Bajo estos fundamentos resulta que la ley 1561 de 2012 busca otorgar títulos de propiedad: **A)** al poseedor **material** de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, no exceptuados, sobre los cuáles pese a su tenencia material con ánimo de dueño, no existe un titular de derecho real inscrito; evento en el cual la demanda procede contra indeterminados tal como se colige de dichas normas y de lo previsto en el artículo 13 y en el artículo 5 por remisión normativa al Código General del Proceso.

B) Al poseedor material que además tiene un título afectado por la falsa tradición, lo cual le da la categoría de poseedor material inscrito siempre que el pretense inmueble no se ubique en alguna de las condiciones de excepción que la norma prevé en el artículo 6, evento en el cual la demanda ha de enfocarse contra el titular, y se deben vincular los colindantes además de los indeterminados al tenor del mencionado artículo 13.

5. A continuación se debe considerar de qué manera dicha norma aplica en el presente asunto. Así se tiene que la demanda no cita a ningún demandado (fls 49-54 exp. físico) y se enruta a pretender por vía judicial un título de propiedad sobre un predio de aquellos que la ley 1561 de 2012 regula, amparados en una falsa tradición, conforme los hechos narrados y los anexos allegados (escrituras públicas y certificados de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. **378-27796**), por razón de la aducida tenencia material con ánimo de dueños y por motivo de los derechos herenciales dejados por sus parientes cercanos, al punto que han levantados varios trámites sucesorales por notaría y los han registrado bajo el citado folio. Es decir, amparados en una falsa tradición pretenden sanear la titularidad.

La lectura de dicho folio **378-27796** nos reporta desde su primera anotación (fl 8 de la numeración escaneada) que el **23-11-1959** fue inscrita una compraventa de derechos herenciales sobre un inmueble urbano, en favor de la señora MAIRA (sic) FANNY SALDARRIAGA DE GOMEZ, lo cual permite comprender el propósito de saneamiento que

busca la parte demandante; dado que en ninguna de las anotaciones ulteriores se sanea dicha situación jurídica.

De dicho folio de matrícula también se desprende que no aparece inscrito ningún titular de derechos reales y en particular del derecho real de dominio, contra quien se pueda dirigir la demanda, situación que imposibilita hacer lo previsto en el artículo 14 numeral 2 que manda a hacer:

“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. ”
(resalta el juzgado).

No se debe pasar por alto cómo de manera clara, de la demanda y sus anexos se desprende que los demandantes no se presentan así mismos como simples poseedores materiales, de un predio, sino que quieren hacer valer sus títulos provenientes de derechos herenciales, al punto que refieren esa calidad con insistencia y allegan los anexos respectivos, dando lugar a una aplicación cruzada de las opciones de saneamiento que la ley 1561 permite, en cuanto aducen dicha calidad (poseedores materiales), pero la demanda no se encamina como simples poseedores materiales que – repítase- desean titular, sino como poseedores amparados en falsa tradición lo que conlleva la necesidad tener como contraparte al propietario a quien un fallo adverso le afecta

En efecto se recuerda que al tenor del **artículo 1** inicialmente citado, la ley 1561 de 2012 permite titular en favor del poseedor **material** de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, respecto de los cuales no existe un titular de derecho real inscrito; evento en el cual la demanda debe dirigirse contra indeterminados (en aplicación de la **remisión normativa prevista en el artículo 5 de la ley 1561 de 2012** o, permite titular el dominio al poseedor material que además tiene un título afectado por la falsa tradición, lo cual le da la categoría de poseedor material inscrito, evento en el cual la demanda debe ser dirigida contra el dueño quien tiene el derecho fundamental a defenderse. Empero en este caso como no existen titulares de derechos reales, pero sí quiere hacer valer su falsa tradición, el actor decidió no demandar a nadie.

Bajo este entendimiento se comparte la interpretación dada por el juzgado de conocimiento, en cuanto al aplicar el artículo **13** de la ley 1561 de 2012⁷ determinó

⁷“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

rechazar la demanda puesto que se está haciendo valer una falsa tradición amparado en un certificado de tradición que no reporta titular de derechos reales. Ello tiene fundamento adicional en el artículo 11 literal **a** de dicha ley que dice:

“Además de los anexos previstos en el estatuto general de procedimiento vigente, a la demanda deberán adjuntarse los siguientes documentos: 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.** Si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de *tradición y libertad* o *certificado* de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble....”.

Resta indicar que si bien se inadmitió dos veces la demanda, lo cual el estatuto procesa no prevé, lo cierto es que el rechazo solo obedeció al motivo antes considerado, por eso el despacho, se abstiene de ahondar en dichas apreciaciones como la relativa a la identificación de la cabida del predio, lo cual en efecto es materia del análisis probatorio y no del momento procesal que nos ocupa.

Sin más comentarios, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto interlocutorio **No. 332 de fecha 2 de marzo de 2020** mediante el cual fue rechazada la demanda y el **auto interlocutorio No. 2492 fechado a 11 de diciembre de 2019** proferidos por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Palmira dentro de este expediente.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ejecutoriada esta providencia, envíese las diligencias al Juzgado de origen, previa cancelación de su radicación. Se deja de presente que este expediente fue remitido de forma electrónica y que de la misma manera se remitirá a el Juzgado de origen.

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..... ” (Subrayados del Juzgado).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Kg

Firmado Por:

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE PALMIRA-VALLE DEL CAUCA

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: **00067e1172b727710bc0de99d62034532bc66cc7c623f11cba7ccd5785ec92da**

Documento generado en 10/12/2020 10:58:23 a.m.