



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO ÚNICO PROMISCO MUICIPAL**  
**San José de la Montaña, Antioquia**  
Código Geográfico: 056584089001

Martes, veintiuno (21) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

**AUTO INTERLOCUTORIO NÚMERO 0060/2023**

<b>PROVIDENCIA:</b>	<b>Inadmite la demanda y corre traslado.</b>
<b>ÁREA:</b>	Civil.
<b>RADICADO:</b>	05-658-40-89-001+2023-00004-00.
<b>PROCESO:</b>	Declarativo Verbal Sumario Pertenencia.
<b>DEMANDANTES:</b>	Raúl de Jesús Chavarría Tobón y Otra.
<b>DEMANDADOS:</b>	Herederos de Honorio Chavarría Arboleda.

RAÚL DE JESÚS CHAVARRÍA TOBÓN y ÁNGELA MARÍA ECHAVARRÍA VÁSQUEZ, actuando conjuntamente a través de apoderada judicial, presentan demanda civil para proceso Declarativo Verbal Sumario de Pertenencia por Prescripción, referida al inmueble con matrícula **037-2191 o 037-34026 o 037-34605**, promovido en contra de los herederos del señor HONORIO CHAVARRÍA ARBOLEDA.

Como anotación preliminar, se tiene que la demanda se presentó, inicialmente y con sus anexos, el día 17 de enero de 2023 (folios 1 a 109), desde la cuenta de correo que la apoderada judicial común tiene inscrita en la Rama Judicial, esto es la dirección electrónica [marisolgarciaolorado@gmail.com](mailto:marisolgarciaolorado@gmail.com), pero en fechas posteriores se hicieron dos agregados desde una cuenta diferente, así:

- 13 de febrero de 2023 (folios 119 a 130), por medio de la cuenta de correo electrónico [sinfomare68@gmail.com](mailto:sinfomare68@gmail.com), que se reporta como alterna, pero para cuyo envío y petición no se hizo uso del correo registrado de la Profesional del Derecho. Se aportó una manifestación que, supuestamente, hacen unos familiares del demandante CHAVARRÍA TOBÓN, sin ninguna firma ni anexos de soporte de esa exposición conjunta. Adicional a ello, se adjuntó una factura del impuesto predial del año 2023, que trae el avalúo catastral del inmueble, en la suma de **\$13'820.417,00**.
- 21 de febrero de 2023 (folios 131 a 135), desde la misma cuenta de correo alterna anunciada, [sinfomare68@gmail.com](mailto:sinfomare68@gmail.com), anexando una respuesta a petición hecha por la apoderada judicial, en la cual se destacan las siguientes dos partes (la Judicatura resalta intencionalmente en color naranja):

Respetada doctora:

En consideración a la solicitud de la referencia, la Oficina de Registro, procede a resolver su petición, a través de la cual solicita:

*"solicitud de frente al folio de matrícula 037-2151 pues este ya se encuentra cerrado y al cual se le abrieron matriculas nuevas 037-2191 o 037-34026, 037-24605 de los predios del señor HONORIO CHAVARRIA ARISTIZABAL con CC."*

En primer término, **la matrícula Nro 037-2151** que aparece en nuestra base de datos se refiere a un predio urbano en el municipio de Yarumal, ubicado en la calle 16 Nro 20-58/64.

Realizada la búsqueda en los libros de matrícula de los municipios de San Andrés de Cuerquia y San José de la Montaña, en virtud a que este último solo fue municipio a partir del año 1965, se logró ubicar la matrícula 2151 en el tomo 8 folios 176, cuya matrícula inmobiliaria actual es la **Nro 037-35447**.

Este predio fue adquirido por el señor HONORIO CHAVARRIA por compra a JOSE JULIAN CHAVARRIA, mediante **escritura pública Nro 215 de 02 de septiembre de 1946** de la Notaría de San Andrés y está inscrita, como ya se dijo, en el folio de matrícula Nro 037-35447

Es importante anotar que la Oficina de Catastro municipal de San José, no tiene actualizada la información respecto de la matrícula inmobiliaria a que se refiere la presente consulta.

Con relación a esos dos complementos de la demanda y los anexos, dentro del tiempo que el proceso permaneció en turno para esta decisión, debe de indicarse que la Apoderada Judicial debió de remitirlos desde su correo que tiene inscrito en la Rama Judicial, [marisolgarciaolorado@gmail.com](mailto:marisolgarciaolorado@gmail.com), como se hizo para la remisión inicial, a fin de tener la certeza de que proviene de ella, como firma digital.

Ahora bien, es claro que el Profesional del Derecho puede indicar una dirección electrónica alterna que también pueda tenerse en cuenta, pero para poder dar y avalar tal autorización, ésta debe de remitirse desde su correo inscrito, para ser tenida en cuenta su solicitud hacia adelante, cosa que en este proceso no ha ocurrido aún.

Sin embargo, para este caso en particular, a pesar de la falencia anotada, que en todo caso no deberá repetir a futuro la Apoderada Judicial de los Actores, bajo el principio de la buena fe, esta Agencia Judicial tendrá en cuenta para el estudio de la admisión de la demanda, los envíos adicionales detallados y la documentación arrimada con ellos.

De otra parte, revisando el contenido de la petición y sus anexos, como auscultación apenas de forma y no de fondo, esta Judicatura encuentra varios defectos de que adolecen aquéllos, los cuales deberán ser corregidos en el término de cinco (5) días hábiles, so pena de rechazar la petición, conforme a lo dispuesto por el artículo 90 del Código General del Proceso. Para el caso, se hará el siguiente análisis, sobre lo cual la parte interesada deberá hacer las correspondientes aclaraciones, correcciones y/o adiciones a la demanda y sus anexos:

1. El artículo 82 del Código General del Proceso, enlista unos requisitos generales que debe reunir toda demanda, a no ser que exista una disposición en contrario, lo cual implica que el contenido de esa petición debe ser responsiva plenamente a tales exigencias. En tal sentido, se irán decantando las falencias que se hallan en el escrito introductorio y sus anexos, así:
  - a. Con relación a los numerales 4 y 5, tenemos lo siguiente, empezando por transcribir ambos ítems:
    - “4. *Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*
    5. *Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados*”.

De ninguna manera (a no ser que se trate de inmuebles colindantes, cada uno con su propio folio y pretendidos todos en prescripción por la misma persona), se puede entender que en una demanda se hable de varios folios de matrícula inmobiliaria, más cuando a ellos se hace referencia con la disyuntiva “o”, esto es que si no es uno es el otro, como lo hace ahora la parte Actora, cuando refiere a tres números de matrículas, para hablar de un único bien raíz, lo cual aparece así tanto en los hechos como en las pretensiones (resalta el Juzgado):

cerrado y en la oficina de instrumentos públicas expresan que hay una matrícula a nombre del señor Honorio Chavarria Arboleda con matrícula 037-2191 o 037-34026, 037-34605, el cual es un solar ubicado en el municipio de San José de la Montaña de José de la Montaña, en la calle 20 # 18 - 34, del bien inmueble en su mayor extensión ubicado jurisdicción de este circuito. Con matrícula 037-2191 o 037-34026, 037-34605, desde hace 36 años

Sabido es que cada predio registrado ante la oficina competente, tiene un único número de folio de matrícula, a manera de documento de identidad del inmueble, por lo cual aquí, entre los hechos y las pretensiones, no hay la corresponsabilidad necesaria, para que se tenga claridad y certeza de la realidad que se describe y de la consecuencia que se persigue.

Es evidente que, como se dijo, ni en los hechos ni en las pretensiones se ofrece esa claridad que se demanda, tan necesaria en todo proceso, pero, sobre todo, en este tipo de juicios que refieren a bienes raíces que tienen que estar identificados sin dubitación alguna y cuyo propósito sobre ellos no puede anidar dudas u oscuridad.

Si el folio de matrícula inmobiliaria 037-2151 fue cerrado y de él pudo abrirse el 037-2191, pero referido a un predio urbano del municipio de Yarumal, ¿Qué razones se tienen para referirse a ellos en esta demanda? El Despacho cree que no hay ninguna razón, tanto así que no se aportaron esos dos folios.

Y si en catastro Departamental y Municipal se refieren para el predio pretendido en prescripción, del cual los Actores pagan el impuesto predial, como el folio de matrícula inmobiliaria **037-34605** y de tales Entidades no se allegó ninguna certificación diferente, entonces ¿por qué en la demanda se habla también de la matrícula 037-34026? (resalto no original):

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL									
ADQUISICION: DOMINIO (TRADICION)		MODELO REGISTRAL: NUEVO	CÍRCULO - MATRÍCULA: 037 - 34605	MATRICULA MADRE: N/D					
PERSONA NATURAL O JURIDICA									
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL	SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO				
J	HONORIO CHAVARRIA RAMIREZ		770821	CÉDULA DE CIUDADANÍA HOMBRE	100%				
PROPIETARIO: HONORIO CHAVARRIA RAMIREZ		C.C o NIT: 770821		PERIODO FACTURACIÓN: Trimestre 3 (Julio-Septiembre) / 2022					
DIRECCION DE COBRO: CL 20 N 18-34		Última fecha de Liquidación de est:							
INFORMACION DEL PREDIO									
Código Predial	Ficha Cat.	Matricula	Area_t	Area_c	Dirección Predio	Desc.	Avaluo	Avaluo Der	%
1010010070000200000000	19300030	037-0334605	0,1171	109,36	CL 20 N 18-34	01	13.249.369,00	13.249.369,00	100,00

No se pueden proponer números de matrículas sin justificación alguna, con la opción de si no es una es la otra, como dejando a la deriva cuál corresponde o que sea el Despacho el que lo determine, porque debe tenerse en cuenta que quien primero hace los filtros para saber qué demanda, cómo lo hace y con qué elementos, es la parta Actora, a la que le compete hacer un juicioso estudio de los títulos, de los registros y de las informaciones de la Entidades como Catastro, para proceder con la máxima claridad y precisión.

Además, se sabe que este tipo de procesos implica la inscripción de la demanda en el folio de matrícula y, en caso de una sentencia favorable, la mutación de la titularidad de los derechos reales de dominio, lo cual exige, como es apenas obvio, que no se yerre de ninguna forma en la identificación plena y segura del bien y su corresponsabilidad con los registros y bases de datos oficiales.

En un ejercicio práctico y a manera de ejemplo, si la certificación de catastro y la factura predial hablan de un folio de matrícula en el cual coinciden uno y otro, entonces se pedirá la expedición de ese folio de matrícula, así como la certificación especial de la titularidad de los derechos reales de dominio (tema que se tratará más adelante) y con todo ello se llegará a las escrituras públicas que han soportado todos esos registros, con lo cual se concluirán coincidencias o diferencias, caso último que genera alertas para mayores búsquedas o trámites administrativos y/o judiciales para las debidas correcciones.

Cuando se individualiza el bien con los documentos acertados, entonces se hace referencia a su identificación escrita y real, ésta a veces para proceder a actualizaciones, tales como los linderos, las cabidas, entre otros, pero no puede, como se ha hecho en esta demanda, poner la descripción de un folio más la de otro, cuando es evidente que ambas son diferentes.

De esta forma, sobre el tema tratado, cuando la norma refiere a cómo deben de presentarse los hechos, ello toca con la necesidad de que sean ordenados, separados, precisos, claros y suficientes, para poder soportar lo que se pretende, que además también debe ser claro y preciso.

En tal sentido, **la demanda y los anexos deberán corregirse en lo pertinente**, para atender a los requisitos referidos en este literal, sobre los hechos y las pretensiones, como lo ha observado esta Agencia Judicial, dentro de lo que toca referir al folio de matrícula que realmente soportará la demanda y atenerse a ello para la descripción del bien.

**b.** Referente al numeral 6 del canon que se viene analizando (citado artículo 82):

- La prueba documental aportada, referida al certificado de Catastro Departamental y a la factura del Impuesto Predial, no respaldan los hechos y las pretensiones sobre el nombre del propietario del inmueble y quiénes deberán ser entonces los demandados.

La demanda se dirige contra los herederos del señor HONORIO CHAVARRÍA **ARBOLEDA**, con c.c. 770.821, pero las facturas del impuesto predial y el certificado de catastro departamental, con ese mismo número de documento de identidad, refieren es a HONORIO CHAVARRÍA **RAMÍREZ**, a pesar que en el folio de matrícula inmobiliaria referido en estos, el 037-34605, sólo presenta el nombre como HONORIO CHAVARRÍA, sin documento de identidad, y así mismo aparece el nombre en las escrituras que se inscriben en las anotaciones 002 (escritura 215) y 003 (escritura 252), cuyos documentos notariales sí escriben el mismo número de cédula.

Si hay que hacer correcciones al respecto, para tener la coincidencia necesaria, entonces deberá de actuarse así previamente, ante las autoridades competentes, a fin de poder dar apertura legal a este juicio verbal.

- El folio o los folios de matrícula inmobiliaria que deban aportarse a un proceso como este, deben ser expedidos recientemente, lo que no sucede en esta demanda, porque el 037-34026 es de agosto de 2018 (más de cuatro años) y el número 037-34605, que podría considerarse como el más importante, es de julio de 2022 (más de seis meses contados a la fecha de presentación de la demanda).

Al respecto, mírese lo que dice el artículo 72 de la Ley 1579 de 2012<sup>1</sup>:

**ARTÍCULO 72. VIGENCIA DEL CERTIFICADO.** En virtud de que los certificados de tradición y libertad sobre la situación jurídica de los inmuebles, se expiden en tiempo real respecto de la fecha y hora de su solicitud, su vigencia se limita a una y otra.

Dado que la vigencia se establece para la fecha y hora de expedición, porque luego de ello podrá ingresar alguna otra anotación nueva, es que se hace necesario que la expedición de tales documentos esté lo más cercano posible (pocos días) a la fecha de presentación de la demanda, cosa que no sucede aquí.

- La certificación de Catastro Departamental, a más de no ser muy reciente, comparado con el ingreso de la demanda (data de agosto de 2022), advierte al final que sólo era vigente por 30 días, hasta septiembre 3 de 2022.
- De la testigo MARGARITA MARÍA CHAVARRÍA TOBÓN, se omitió dar su dirección de residencia y el documento de identidad escrito en la demanda, 21.994.777, corresponde es a otra persona, según las bases de datos oficiales consultadas por el Despacho. En su declaración escrita aportada, aunque hay error el escribir su apellido, en todo caso se habla de otro número de cédula, 21.994.717.

Tales exigencias se pueden leer en el artículo 212 del Código General del Proceso.

- Sobre esa manifestación conjunta posterior a la presentación de la demanda, sin firma o certeza de autoría de los que se dicen declarar, como familiares de uno de los Actores (folios 119 a 124), deberá aclararse por la parte Actora si es que se pretende presentarlos como testigos, pues hasta ahora no estarían habilitados como sujetos procesales interesados, entre otras cosas, porque aún no se ha admitido la demanda. De quererse presentar como testigos, la parte Actora lo deberá decir claramente y verificar que de todos ellos se tenga la información mínima requerida para poder ser citados e identificados.

2. El mismo artículo 82 analizado, en su numeral 11, advierte de la necesidad de cumplirse con los demás requisitos que se exijan legalmente, por lo cual se debe de atender, también, a lo siguiente:

- a. El artículo 84 del Código General del Proceso, refiere a los anexos de la demanda y, en cuanto a la calidad de las partes, según el numeral 2, se redacta que la prueba debe de presentarse con relación a lo previsto en el artículo 85 siguiente. Así que, de la lectura cuidadosa de esta normativa última, se exige, entre otros, la necesidad de acreditar la prueba de heredero y cónyuge.

Si se demanda a los herederos, entonces, necesariamente, debe demostrarse la muerte del causante de la herencia, faltante que aquí se evidencia, porque no se aportó el registro civil de defunción del señor HONORIO CHAVARRÍA ARBOLEDA, única prueba idónea para soportar el hecho y que debe expedir la autoridad competente, con los requisitos legales.

La redacción de la demanda deja claro que entre los demandantes ha existido, en su presunta posesión conjunta, una convivencia de pareja, sin decirlo de

<sup>1</sup> [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1579\\_2012\\_pr001.html#72](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012_pr001.html#72)

manera precisa, esto es que no se ha afirmado si es de compañeros permanentes, que en caso positivo así debe de declararse, o de cónyuges, en cuyo caso deberían de aportar el respectivo registro civil de matrimonio.

Finalmente, se resalta que en el numeral 5 de esta normativa, se habla del deber de allegarse con la demanda los demás anexos exigidos legalmente, lo que debe tenerse en cuenta en lo que sea pertinente.

- b. De acuerdo con el artículo 87 del Código General del Proceso, al hablarse de herederos indeterminados, también debe de exponerse si se sabe o no de la existencia, ya sea en trámite actual o concluido, del proceso de sucesión del fallecido HONORIO CHAVARRÍA ARBOLEDA. Esto es muy importante, entre otros, porque de existir en trámite o haberse concluido un proceso sucesorio, de allí podría obtenerse información de la existencia de herederos reconocidos.
- c. El artículo 375, numeral 5, del Código General del Proceso, es preciso en exigir, para este tipo de juicios, que la demanda ha de acompañarse de una **certificación del registrador de instrumentos públicos, donde se indique con claridad quiénes son las personas que tienen los derechos reales del inmueble.**

En este caso, debe tenerse presente que ese requisito no se satisface plenamente con el documento de libertad y tradición, que en todo caso se requiere, como se dijo, debidamente actualizado, sino que es una **certificación independiente** que se expide directamente en la oficina donde consta el registro del inmueble, tanto así que la normativa refiere a un término específico para que el respectivo registrador responda tal solicitud.

Así que, si el titular o los titulares de los derechos reales sobre el bien que motiva esta demanda, fueren diferentes a los accionados, necesariamente tendrán que vincularse como demandados directos o, en caso de haber fallecido, este hecho deberá probarse y citarse, en representación, a sus herederos determinados (con prueba idónea que así lo acredite para cada uno), si se conocen, y a los indeterminados.

Si como se indicó en un comienzo, se debe precisar el verdadero folio de matrícula único bajo el cual está registrado el bien pretendido, entonces es sobre ese registro que se pedirá a la oficina competente la expedición del certificado de titularidad de los derechos reales de dominio, pero en este caso ni se aportó tal constancia y ni siquiera se demostró que se hubiere solicitado a la respectiva autoridad.

Y en este punto, debe quedar claro que para la certificación que se exige por la norma en cita, nada tiene que ver la respuesta que dio a la Profesional del Derecho la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal, Antioquia, según se documentó al inicio, más cuando lo solicitado fue sobre una información muy diferente a la de certificar la titularidad de los derechos reales de dominio en el inmueble objeto de este juicio y ceñida a un folio de matrícula en particular, que ni siquiera tiene definido la parte Actora en esta demanda que promueve en su favor.

Así las cosas, conforme a lo dispuesto por el referido artículo 90 del Código General del Proceso, numerales 1 y 2, se ha de inadmitir esta demanda, a fin de que la parte Actora subsane los yerros advertidos, lo cual deberá hacer dentro del término legal que se ha concedido con ese fin, so pena de rechazar la petición.

---

En mérito y razón de lo expuesto, EL JUZGADO ÚNICO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA, ANTIOQUIA,

**RESUELVE:**

Primero. **Inadmitir** la presente demanda, promovida como proceso civil Declarativo Verbal Sumario de Pertenencia por Prescripción, por parte de RAÚL DE JESÚS CHAVARRÍA TOBÓN y ÁNGELA MARÍA ECHAVARRÍA VÁSQUEZ, quienes actúan conjuntamente a través de apoderada judicial, en contra de los herederos del señor HONORIO CHAVARRÍA ARBOLEDA, por no cumplirse con varios de los requisitos formales que se determinan en las normativas analizadas, acorde con las consideraciones de la parte motiva.

Segundo. **Informar** que contra esta decisión no procede ningún recurso y la parte demandante dispone del improrrogable término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación, **para cumplir los requisitos**, en la forma como se indicó en los numerales 1 y 2 de este proveído, con sus diferentes literales, so pena de rechazar la solicitud.

Tercero. **No validar** aún, para recibir información, solicitudes y documentos y para hacer notificaciones, **en adelante**, hasta tanto la autorización no se dé por la Apoderada Judicial a través de su correo registrado en la respectiva página de la Rama Judicial, la cuenta electrónica [sinfomare68@gmail.com](mailto:sinfomare68@gmail.com).

Cuarto. **Reconocer** personería para actuar en favor de los Demandantes, a la Doctora MARISOL GARCÍA COLORADO, con cédula de ciudadanía 32.352.835 y Tarjeta Profesional de Abogada 195.894.

**RADÍQUESE, CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

Firmado Por:  
Duqueiro Orlando Moncada Arboleda  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
San Jose De La Montaña - Antioquia

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: [bbc49cb71feb4a312d85412aa92b94bc89c809a94c145a8ad2aec27bc0c80a](#)

Documento generado en 21/03/2023 08:40:45 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>