

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Aranzazu – Caldas

Once (11) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

Radicado: 17-050-40-89-001-2020-00133-00
Referencia: Proceso Declarativo de pertenencia (prescripción adquisitiva de Dominio).
Demandante: JORGE IVÁN GOMEZ SÁNCHEZ
Demandados: Teresa Salazar y otros.
Personas Indeterminadas
Asunto: Rechazo demanda

Auto interlocutorio No. 64

El abogado en ejercicio JORGE IVÁN GÓMEZ SÁNCHEZ actuando en nombre propio interpuso demanda de PERTENENCIA en contra de TERESA SALAZAR Y OTROS, ADEMÁS DE PERSONAS INDETERMINADAS, con el fin de adquirir el dominio de un predio situado en el municipio de Aranzazu, Caldas.

Mediante auto interlocutorio civil Nro. 6 de fecha 19 de enero de 2021, la demanda presentada se INADMITIÓ, concediendo a la parte demandante un término de cinco (5) días para que la subsanara en la forma allí ordenada, de conformidad con el artículo 90 del C.G. P., so pena de su rechazo.

En dicha providencia se le indicó al Togado lo siguiente:

1. *Según el hecho PRIMERO (1) del escrito, el bien inmueble objeto de demanda una parte de dos predios distintos, mismos que se identifican textualmente de la siguiente manera: "01 -0000360009 – 01 – 0000- 360012 - 00001-0000- 360013 – 000"; empero, no se señalan ni se individualizan, no teniendo esta Célula Judicial claridad sobre los mismos; al igual si un predio hace parte de otro de mayor extensión.*

De conformidad con lo anterior, se hace necesario que el demandante individualice e identifique con precisión los predios narrados en el hecho (1), señalando su número de ficha catastral, su folio de matrícula inmobiliaria, su dirección y de ser posible, sus linderos, ello, atendiendo a lo consagrado en el numeral 5 del artículo 82 del C.G.P.

2. *De igual forma, se conmina al actor para que aporte los certificados catastrales y/o factura de impuesto predial, de los bienes relacionados en la demanda con el objetivo de una mejor ilustración e identificación de estos. (Numeral 3 Art. 84 y Numeral 2 Art. 90 C.G.P.). Si bien lo relacionó en el acápite pruebas no lo anexó.*

3. *Con el mismo fin anterior, se requiere a la parte para que haga llegar el certificado especial de área, y linderos expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de los bienes inmuebles a usucapir.*

4. *Los documentos señalados pretéritamente, también se tornan necesarios para la fijación de la cuantía, pues la misma no se haya plasmada en la demanda, imposibilitando a esta Agencia Judicial activar la competencia por este factor (Art. 28 numeral 7 C.G.P.).*

Ante lo expuesto, el citado abogado allegó memorial de subsanación con el fin de corregir los yerros que se resaltaron en la providencia admisorio, aclarando la situación jurídica de los bienes que formaban parte del cuerpo cierto o fundo que pretendía usucapir, específicamente los tres predios individualizados según el demandante, con las fichas catastrales: "01 - 0000360009 000, 01 - 0000- 360012 000 y 01-0000- 360013 - 000".

No obstante lo anterior, halla este Despacho que nuevamente la demanda carece del total de los requisitos necesarios para imprimirle el trámite correspondiente, en tanto tal como lo expresa de forma literal el actor, uno de los predios no se encuentra registrado en la oficina de instrumentos públicos, haciéndose imposible constatar las personas que ostentan titularidad del bien que hace parte del predio que se pretende adquirir por prescripción.

CONSIDERACIONES

Al tenor de lo contenido en el artículo 375 numeral 5 del Código General del Proceso que reza:

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

(...)

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. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario” (subrayas propias).*

Indíquese que la certificación del Registrador de Instrumentos Públicos está destinada a cumplir múltiples funciones, algunas ellas son: *dar cuenta de la existencia del inmueble; permitir que se establezca quién es el propietario actual; proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales contra los cuales ha de dirigirse la demanda; instrumentar la publicidad del proceso¹*, pues el artículo 592 del Código General Del Proceso instituye la inscripción de la demanda como medida cautelar forzosa en los procesos de pertenencia; contribuyendo a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el bien inmueble, y hacer las veces de medio para la identificación de este.

Dicho esto, se avista claro la importancia que recae sobre el oficio en comento, ello por cuanto permite realizar la correcta integración del contradictorio, fundamental al interior de este tipo de procesos.

Lo anterior traído a colación con el fin de ilustrar la necesidad de contar, desde el inicio mismo de las actuaciones, con toda la documentación que soporte las pretensiones y que permitan un correcto curso del proceso que se pretende adelantar.

No obstante lo narrado y como fue advertido en el acápite previo a estas consideraciones, el demandante no aportó folio de matrícula inmobiliaria de uno de los predios, específicamente aquel que identificó con la ficha catastral 01 – 0000- 360012 000 pues el mismo no contaba con número de matrícula, lo que en ultimas significa que no poseía anotaciones registrales.

Señaló el Togado que dicho bien carece de tal solemnidad, y que según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, únicamente consta una anotación que dice de manera textual *“Escritura 335 del 30 de julio de 1962 libro 1, tomo 1 página 3, número 3 del 4 de enero de 1963. Tomo 12 Página 48 número 5564* sin embargo, no aportó la documentación o certificación en la que el IGAC realiza esa manifestación.

Dicho ello, advierte este Juzgador que no encuentra claridad respecto de la situación jurídica de dicho terreno, pues al no poseerse ninguna constancia registral que dé cuenta de la titularidad de su propiedad, deriva en imposible conocer quiénes son sus dueños y cuáles son sus anotaciones, por lo que no será posible identificar los futuros demandados en el proceso.

Bajo tales premisas, recuérdese lo señalado por la Jurisprudencia sobre el objeto de litigio, la cual establece que:

“Indiscutible es la importancia y trascendencia que el precedente mandato del legislador tiene en las señaladas controversias judiciales, pues más que establecer un anexo adicional y forzoso de la demanda con la que ellas

¹ STC-15887-2017 Corte Suprema de Justicia.

se inician, consagra el mecanismo por medio del cual habrán de definirse las personas en contra de quienes debe dirigirse la acción, que no serán otras que aquellas que figuren en el certificado del registrador a que se contrae la norma, como titulares de un derecho real principal relacionado con el bien cuya usucapión se persigue.

“Siendo ello así, como en efecto lo es, aflora con igual claridad, que de la plena satisfacción del indicado requisito dependerá que, en cada caso concreto, pueda predicarse que la acción fue debidamente planteada y que, por lo mismo, brindó a los titulares de los derechos reales principales sobre el bien que constituya su objeto, la posibilidad de intervenir en el proceso y de defender las potestades que se encuentran en su patrimonio.

“Con otras palabras, la aportación en debida forma del certificado en cuestión y, especialmente, que éste cumpla con las exigencias establecidas en la referida disposición legal, en particular, que verse sobre el bien de que trate la demanda y que indique expresamente las personas titulares de derechos reales o que no existe ninguna que tenga tal carácter, son requisitos cuyo cabal acatamiento se erige como garantía para que al proceso concurren todas las personas legitimadas para controvertir la acción...” (CSJ SC, 8 Nov. 2010, Rad. 2000-00380-01; se subraya).

Ahora bien, el argumento del demandante para justificar la imposibilidad de aportar el folio de matrícula inmobiliaria, se fundamentó en el hecho de que este no existe, situación que también fue ocupada por la Jurisprudencia, en el entendido de que tal información –de inexistencia– debe ser también registrada y certificada por el funcionario competente, al respecto se ha dicho:

“(…) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que “no aparece ninguna” persona como titular “de derechos reales sujetos a registro”. Caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de personas indeterminadas”².

Y más adelante

“En virtud de los valiosos propósitos a los cuales presta servicio el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, la jurisprudencia ha insistido en que el juez de la pertenencia debe ejercer un control de legalidad sobre el contenido de dicho documento para constatar el cumplimiento de las exigencias previstas en el numeral 5° del artículo 375 adjetivo, y en que no cualquier documento tiene aptitud para satisfacerlas, sino solamente aquel que «de manera expresa, indique las personas que, con relación al específico bien cuya declaración de pertenencia se pretende, figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o uno que de manera clara diga que sobre ese inmueble no aparece ninguna persona como titular de derechos reales»”. STC 15887-2017. (negrillas del Despacho).

² ídem

No queda duda entonces, que no le es dable al Juez conocedor de la pertenencia imprimirle trámite al proceso si éste no fue presentado con todos los anexos y exigencias que la ley impone, en el caso concreto, no es posible tener por subsanada la demanda que exigía la plena identificación de un bien cuando únicamente se aporta una copia del impuesto predial expedida por el municipio de Aranzazu que le asigna una fecha catastral, pero que no es suficiente para esclarecer los titulares del dominio de este, requisito *sine qua non* para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio.

Asimismo, es menester precisar que además de no contarse con una identificación exacta de los titulares de dominio del bien, no es posible, a consideración de este juzgado, reconocer plenamente los linderos, cabidas o límites del predio, pues al no constar un documento auténtico que certifique tal situación, cualquiera que sea la manifestación para describir su delimitación, deriva en una apreciación no oficial de la parte interesada, que no halla sustento o confirmación de ninguna autoridad competente, impidiendo, nuevamente, adquirir el dominio de un bien no demarcado.

Por tales razones, puede concluirse que la demanda que antecede no fue subsanada, por consiguiente y como consecuencia legal, debe ser rechazada, archivándose el expediente.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL DE ARANZAZU, CALDAS,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la anterior demanda de PERTENENCIA en contra de TERESA SALAZAR Y OTROS, ADEMÁS DE PERSONAS INDETERMINADAS, por no haberse subsanado dentro del término de ley para ello.

SEGUNDO: No se hace necesario la devolución de los anexos a la parte actora, por cuanto la misma fue presentada a través de medios tecnológicos.

TERCERO: ARCHIVAR el expediente.

Notifíquese y Cúmplase



RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN.

Juez

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° 13

Fijado hoy 12 de febrero de 2021, en la Secretaría del juzgado
Hora 8:00



CARLOS FERNANDO SERNA MÁRQUEZ
SECRETARIO

