



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión Sala Civil Familia

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

SALA SEXTA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

Código No 08758311200120210017801

Radicación No 43.486

SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA

Magistrada Sustanciadora

Barranquilla, treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto contra el auto de fecha quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021), proferido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE SOLEDAD-ATLANTICO, al interior del proceso verbal de pertenencia promovido por AIDE AREVALO DE LA CRUZ mediante apoderado MANUEL GREGORIO CUELLO contra PERSONAS INDETERMINADAS, mediante el cual se rechaza la demanda presentada, por no haber sido subsanada en legal forma.



ANTECEDENTES

1. MANUEL GREGORIO CUELLO PEÑA actuando en calidad de apoderado de la señora AIDE AREVALO DE LA CRUZ, inició proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra PERSONAS INDETERMINADA SY DESCONOCIDAS, con la finalidad de que se declare que el dominio pleno y absoluto pertenece a AIDE AREVALO D ELA CRUZ y que los títulos y área real del predio se han saneado. Dicho proceso le correspondió al Juzgado 001 del Circuito Civil de la ciudad de Soledad-Atlántico
2. El Juzgado 001 del Circuito Civil de la ciudad de Soledad-Atlántico el catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno, procedió a inadmitir la demanda, al considerar que quien ejerce la presente acción por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble pretendido, es la misma propietaria inscrita y que por lo tanto, resulta necesario que se aclare la demanda y sus pretensiones a fin de entrar a estudiar de fondo sobre su admisibilidad.
3. Contra dicha providencia, la parte demandante presento dentro del término de cinco (5) días hábiles escrito mediante el cual subsana la demanda presentada, con la finalidad de que sea admitida por el juez.
4. El quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021) el Juzgado 001 del Circuito Civil de la ciudad de Soledad-Atlántico rechaza la demanda de referencia, por no haber sido subsanada en legal forma.



FUNDAMENTOS DEL RECURRENTE

Sustenta el recurrente que de acuerdo a la jurisprudencia el mismo titular del derecho de dominio puede demandar la pertenencia de su propio predio con el objeto de sanear cualquier vicio, vacío o deficiencia que su título pueda tener.

Enuncia que la Corte Constitucional ha determinado que la usucapión ordinaria o extraordinaria es el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles, y por lo tanto nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del Código de Procedimiento Civil (hoy 407) que se haga en favor de la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no sólo afirma con solidez el título de dominio, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentará y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieron sobre el mismo bien".

Así mismo, señala que el proceso se debe instaurar contra las personas determinadas que aparezcan inscritas e inmediatamente anteriores al título que se pretende sanear hasta superar los 10 ó 20 años, según la clase de prescripción alegada (ordinaria o extraordinaria), y desde luego contra los indeterminados que se creyeren con algún derecho sobre el inmueble.

Siendo así, solicita la parte accionante que se admita la demanda.

PROBLEMA JURIDICO

De conformidad con los argumentos planteados anteriormente, le corresponde al Despacho determinar si es procedente rechazar la demanda por no haber sido subsanada en legal forma.



CONSIDERACIONES

De los requisitos de la demanda

La demanda en los procesos civiles hace referencia al escrito mediante el cual se ejerce el derecho subjetivo público de acción, el cual se formula ante la rama judicial para que se administre justicia y se decida sobre las pretensiones contenidas en ella.

Dicho escrito, junto con la contestación del demandado son primordiales para el desarrollo del proceso judicial, debido a que constituyen la base fundamental para dictar la sentencia y poner fin al proceso. Por esta razón, el legislador ha establecido en el Código General del Proceso requisitos generales que debe contener la demanda, con las cuales se persigue prevenir desde el primer momento los vicios que puedan afectar el desarrollo del proceso, y evitar en consecuencia nulidades y sentencias inhibitorias, que son contrarias a los principios de economía procesal y eficacia de la administración de justicia, de modo que el mismo pueda culminar con una sentencia de fondo que dirima el conflicto de intereses sometido a la consideración de la administración de justicia.

La demanda deberá reunir los requisitos generales de que trata el artículo 82 del C.G.P., pero además, en algunos supuestos, deberá cumplir con las exigencias adicionales de que trata el canon 83 del mismo ordenamiento jurídico-procesal. Así, esta última disposición consagra que:

“Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.



Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.

En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda.

En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran.”

La consecuencia jurídica de no cumplir con los requisitos formales de la demanda, se encuentra establecido en el artículo 90 del CGP y el artículo 36 de la Ley 640, los cuales obligan al juez a señalar los defectos de que ella adolezca y por lo tanto inadmitir la demanda para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días. Si no lo hiciere rechazará la misma.

Respecto a la inadmisión o rechazo de la demanda, la Corte Constitucional mediante sentencia C-833/02 ha establecido lo siguiente:

“No desconoce los derechos constitucionales de quien acude a un estrado judicial, tampoco puede decirse que el juez que tiene a su conocimiento la demanda, puede inadmitirla bajo criterios puramente subjetivos, pues las causales de inadmisión son taxativas, se encuentran específicamente señaladas en el precepto demandado y no le es posible a un juez inadmitir una demanda, sin que el auto que ordena la inadmisión sea debidamente fundamentado, tan es así que fue el propio legislador quien en su obligación de ejecutar el mandato social, contenido en la Constitución, estableció para los funcionarios judiciales el deber de respetar, garantizar y salvaguardar los derechos de quienes intervienen en el proceso (artículo 9 ley 270 de 1996)”.

De la prescripción adquisitiva

La prescripción adquisitiva o también conocida como usucapión, consiste en un modo de adquirir la propiedad de los bienes, mediante la posesión durante un tiempo determinado y con arreglo a las condiciones establecidas en la ley. La Corte



Constitucional mediante sentencia C-466 de 2014, ha definido esta figura en el siguiente tenor:

“La legislación colombiana contempla dos especies de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita “posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren” (CC art 2528), lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe (CC art 764). La adquisición de las cosas por usucapión extraordinaria requiere asimismo posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero no exige título alguno, y en ella se presume de derecho la buena fe, lo cual quiere decir que no puede desvirtuarse (CC art 66). No obstante, la ley civil contempla la posibilidad de presumir la “mala fe” del poseedor cuando exista un título de mera tenencia. Esta última presunción puede desvirtuarse (CC art 2531)”.

Por lo tanto, se puede afirmar que la prescripción lleva inmerso dos elementos concurrentes, los cuales son: (1) el ejercicio de la posesión sobre una cosa y (2) el cumplimiento de un factor temporal, que deberá acreditarse fehacientemente para adquirir el dominio por este particular modo.

Así mismo, el legislador realiza una distinción entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, indicando que en la ordinaria resulta perentoria una «posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren» (art. 2528 C.C.), es decir posesión precedida de justo título y de buena fe (art. 764 C.C.) y ejercicio de ésta por cinco (5) años para los bienes raíces, o de tres (3) para los bienes muebles (art. 2529 C.C.); mientras que para la extraordinaria, tan solo se exige la posesión no interrumpida del bien por espacio de diez (10) años, sin que se requiera la existencia de un justo título y regularidad de la posesión, en razón de la presunción de buena fe que en favor del prescribiente consagrada en el artículo 2531 ídem.

Para la declaración del proceso de pertenencia resulta indispensable acreditar el cumplimiento de las condiciones que ha establecido el legislador para que se configure la prescripción adquisitiva del dominio, en lo relativo a la demostración de que se ha poseído el bien con ánimo de señor y dueño por todo el tiempo que



exige el ordenamiento y la existencia de un justo título en caso de tratarse de la prescripción ordinaria.

La Corte Suprema de Justicia mediante sentencia SC2776-2019 contempla la posibilidad de adquirir la propiedad libre de cualquier vicio, por el modo de la prescripción adquisitiva no se encuentra vedada a quien ya tiene la condición de propietario, debido a que su inscripción como titular del derecho de dominio, antes, por el contrario, se ha considerado procedente que quien está en esa situación puede acudir a este mecanismo para sanear los títulos de su tradición.

Por esta razón se expidió la ley 1561 de 2012 ,cuyo consiste en : *«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 jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.»* (art. 1º), siempre que se acredite el ejercicio de posesión sobre el mismo

CASO CONCRETO

Procede el despacho a determinar si en el presente caso resultaba procedente rechazar la demanda por no haber sido subsanada en legal forma.

El artículo 90 del Código General del proceso hace referencia a la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda, el cual establece lo siguiente:

El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.



Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*
- 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.*

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.

Los recursos contra el auto que rechaza la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano.

Teniendo en cuenta el caso en concreto, el despacho considera que el Juzgado no determino con precisión los defectos que adolecen la demanda, lo cual resulta pertinente teniendo en cuenta que las causales de inadmisión establecidas por el legislador son taxativas y por lo tanto a un Juez no le es posible inadmitir una demanda sin que el auto que ordena la inadmisión sea debidamente fundamentado.

En cuanto al deber que le impone el Juzgado a la parte accionante de “invocar en la demanda la norma procesal correspondiente”, debe traerse a colación el principio procesal clásico “*iura novit curia*”, conocido comúnmente como “**el juez conoce el derecho**”, el cual le permite a un juez determinar el derecho aplicable a una controversia sin consideración a las normas invocadas por las partes. Por lo tanto, el juez tiene el deber de aplicar el derecho correspondiente al caso independientemente de si fue invocado o no por las partes, es por ello que no



resulta procedente inadmitir la demanda presentada por no traer a colación el fundamento legal en el cual sustenta la pretensión.

Aunado a lo anterior, el juez de primera instancia manifiesta que en el procesos de pertenencia la acción la inicia el poseedor contra el actual titular de derecho real sobre el bien inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio y señala que en la presente demanda, esa doble condición la tiene la demandante sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 041-125691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, por lo tanto considera necesario que se *“se aclare dicha demanda y sus pretensiones a fin de entrar a estudiar de fondo sobre su admisibilidad.”*

Conforme a lo anterior, debe traerse a colación lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia:

«siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el modo más adecuado de sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del C. de P. Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no solo afirma con solidez su título de dominio obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien (CSJ SC de jul. 3 de 1979).

Por lo tanto, existen escenarios en donde quien se encuentra registrado como titular del derecho real de dominio del bien se encuentra legitimado para demandar la usucapión ordinaria o extraordinaria, lo cual se presenta cuando el referido titular tan solo dispone de un título precario y cuando se pretende el saneamiento de la falsa tradición. Así las cosas, resultaba procedente, al menos en principio, que el titular del derecho real de dominio inicie la acción de prescripción adquisitiva de dominio.

Ahora bien, atendiendo a los supuestos fácticos y la naturaleza del presente proceso resultaba necesario solicitar el certificado de matrícula inmobiliaria mediante el cual segregaron el lote objeto de la demanda, al igual que la escritura pública de la división material del bien. Lo anterior, con la finalidad de cumplir los preceptos normativos para el reconocimiento de un derecho sustancial, al igual que asegurar la legitimación por pasiva, la cual se entiende como la aptitud procesal que



tiene la persona contra la que se dirige la acción y quien está llamada a ejercer su derecho de contradicción. Así las cosas, la demanda debió ser inadmitida, no propiamente por las razones esgrimidas por el *a quo*, sino, para que el demandante aportara los documentos referidos, los cuales resultaban necesarios para impartir el trámite procesal correspondiente y no fueron aducidos con la demanda.

Considera el Despacho que la decisión del juez a quo de rechazar la demanda no se encuentra conforme a las normas legales, procesales y constitucionales, por lo cual se revocará y en su lugar se dispondrá que resuelva nuevamente acerca de la admisión, conforme los criterios establecido dados en esta providencia, es decir requiriendo al demandante para que aporte los documentos necesarios para el trámite del presente asunto.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el auto de fecha quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021), proferido por el Juzgado 001 De Circuito Civil De La Ciudad De Soledad-Atlántico, de conformidad con las razones expuestas y en su lugar se dispone que el *a quo* resuelva nuevamente acerca de la admisión, conforme los criterios establecido dados en esta providencia.

SEGUNDO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada

Firmado Por:

**Sonia Esther Rodriguez Noriega
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 7 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

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: **08951b806f8c1c6133ab9771e9aa98783f7e376d44a733bce49f6ad56de38066**

Documento generado en 30/08/2021 01:53:09 PM