

Medellín, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	<b>DECLARATIVO PERTENENCIA</b>
Radicado	<b>05001 31 03 005 2023 00078 01</b>
Demandante	<b>GUILLERMO LEÓN VÁSQUEZ TAMAYO</b>
Demandada	<b>PERSONAS INDETERMINADAS</b>
Juzgado origen	<b>QUINTO CIVIL CIRCUITO MEDELLÍN</b>

Decide el Despacho la apelación interpuesta frente al auto del 6 de marzo de 2023, mediante el cual se rechazó la demanda.

### 1. ANTECEDENTES.

Mediante auto del 22 de febrero de 2023, el juzgado de origen inadmitió la demanda para que el demandante la dirigiera contra el titular del derecho real de dominio, toda vez que la demandada no figura como tal y su inclusión en el certificado de libertad y tradición obedece a una falsa tradición, en consecuencia, adecuara hechos y pretensiones y aportara nuevo poder con inclusión del titular de dominio<sup>1</sup>.

El 6 de marzo siguiente, el Juzgado rechazó la demanda, por cuanto pese al escrito de subsanación aportado, no se dirigió la demanda en contra del titular inscrito, ni se allegó poder para demandarlo<sup>2</sup>, decisión que fue objeto del recurso de apelación<sup>3</sup>.

### 2. EL RECURSO.

El demandante se opuso a lo resuelto señalando que, conforme indicó en la subsanación, pese a ostentar la calidad de pleno titular del derecho de dominio sobre el inmueble, el acaecimiento del registro de compraventa de cosa ajena ha sido obstáculo para poner el inmueble en el comercio, por tanto, la demanda busca el saneamiento de la propiedad con la declaración de pertenencia que le permita precisar de manera clara y definitiva la titularidad de dominio.

Refirió que, si bien puede parecer impropio que el propietario acuda al proceso declarativo, el interés radica en el saneamiento de su propiedad por un error de la actividad registral derivado de la anotación de la compraventa de cosa ajena y que no hay proceso diferente que le permita sanear, pues ya agotó la corrección registral sin éxito.

<sup>1</sup> Ver ruta carpeta 01PrimeraInstancia / archivo 04 2023 00078 AutoInadmiteDemanda

<sup>2</sup> Ibíd. archivo 08 2023 00078 AutoRechazaDemanda

<sup>3</sup> Ibíd. archivo 10 APELACIÓN A AUTO QUE RECHAZA DEMANDA

Aclaró que el propietario no se está demandando a sí mismo, sino a todas las personas determinadas e indeterminadas que por alguna circunstancia pudiera tener un interés y que, la formalidad que exige el juzgado es innecesaria y de imposible ejecución. Motivos por los cuales solicita la revocatoria del auto recurrido.

### 3. CONSIDERACIONES.

#### 3.1 COMPETENCIA.

Por disposición del artículo 321 del CGP, el recurso de apelación contra autos procede solamente en contra de aquellos que la misma norma relaciona o que precisan disposiciones especiales, listado taxativo dentro del que se encuentra el proveído atacado en el numeral 1, así como en el artículo 90 del mismo Estatuto.

Para resolver, dispone el artículo 328 de la misma obra que, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, el superior debe limitar su análisis a las razones de inconformidad expuestas por el recurrente.

#### 3.2 PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde determinar si el requerimiento consistente en dirigir la demanda contra el titular de derecho real de dominio, que en este caso coincide con el propio demandante, constituye una causal válida de inadmisión y rechazo de la demanda.

#### 3.3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

##### 3.3.1 Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda.

El artículo 90 del CGP contempla las reglas y causales taxativas que imperan en el juicio de admisibilidad de la demanda. En lo pertinente, consagra la disposición:

*ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley (...)*

*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 inadmisibles las demandas solo en los siguientes casos:*

*1. Cuando no reúna los requisitos formales.*

*...*

*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".*

Con base en lo anterior, le corresponde al juez de la causa examinar si la demanda cumple los requisitos formales previstos en los artículos 82 y 83 del CGP, así como el 84, que consagra los documentos que deben acompañarla, además, el fallador debe ceñirse a las causales específicas de rechazo que establece la norma en cita.

### 3.3.2 La parte resistente en el proceso de pertenencia.

El proceso de pertenencia es una reclamación judicial que le asiste al poseedor contra los titulares de derechos reales principales sobre el bien a prescribir, el propietario, usufructuario, etc., así lo ordena el numeral 5 del artículo 375 del CGP, norma que dicta: "(...) siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella".

### 3.4 CASO EN CONCRETO.

En este asunto Guillermo León Velásquez Tamayo presentó demanda declarativa de pertenencia en contra de Laura Álvarez Escobar y personas indeterminadas, respecto del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-57900 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, acompañando con la demanda el correspondiente certificado de libertad y tradición.

La lectura del certificado en mención evidencia que, conforme la anotación No 10, el titular del derecho real de dominio sobre el bien objeto de usucapión es el mismo demandante Guillermo León Velásquez Tamayo, además, consta con posterioridad la inscripción de una compraventa de cosa ajena efectuada por María Ángela Álvarez Escobar a Laura Álvarez Escobar.

Tal anotación constituyó el motivo de inadmisión de la demanda, pues el juez señaló que Laura Álvarez Escobar, pese a la venta de cosa ajena que se encuentra registrada en el certificado de libertad, no cuenta con la titularidad de dominio, por ende, exigió que se dirigiera contra el

titular inscrito sin precisar un sujeto determinado. Tampoco advirtió el *a quo* que la condición de propietario actual la ostenta el mismo demandante.

El artículo 90 del CGP establece que, la demanda se inadmitirá, entre otras causales taxativas, "*cuando no reúna los requisitos formales*" y, puntualiza "*en estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda*" (Negrilla fuera del texto).

En el caso concreto, encuentra el Despacho que la exigencia contenida en el auto que declaró inadmisibile la demanda carece de la precisión que exige la norma, puesto que, si bien ordenó dirigir la demanda contra el titular de derecho real que figure en el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, no determinó cuál es el sujeto llamado a resistir la acción, especialmente, porque omitió considerar que el demandante es quien ostenta la titularidad de dominio.

Igual circunstancia aconteció con el rechazo de la demanda al señalar llanamente que no se dirigió contra el titular inscrito y que no se allegó el correspondiente poder, sin precisar a quién correspondía incluirse en la demanda y poder y, por qué no bastaba con dirigir la acción solamente en contra de indeterminados. Así las cosas, el requerimiento elevado al actor es impreciso y descontextualizado frente al entorno fáctico expuesto en la demanda y subsanación.

Requerimiento que, como bien sostuvo el recurrente, es de imposible ejecución, pues no resulta lógico exigir la vinculación del titular de derecho real de dominio inscrito, cuando tal condición se encuentra en cabeza del mismo demandante. Además, no resultó desatinado dirigir la acción en contra de indeterminados, en virtud los efectos *erga omnes* que produce la sentencia de pertenencia.

Por las razones expuestas, en virtud de lo previsto en el artículo 11 del CGP<sup>4</sup>, en este caso no es procedente exigir al demandante propietario que dirija la demanda en contra de sí mismo, como titular del derecho real de dominio sobre el bien, pues tal exigencia configura formalidad innecesaria cuando el actor es parte y explicó la razón por la cual acude al proceso.

En esa línea, teniendo en cuenta que, a voces del artículo 90 del Estatuto Procesal, "*los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión*" y que, el defecto advertido en la

---

<sup>4</sup> "ARTÍCULO 11. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS PROCESALES. ... El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias."

inadmisión no resultó preciso, desconoció el entorno fáctico expuesto por el actor sobre el llamado a resistir la acción y que la exigencia es de imposible ejecución dada la condición de propietario que ostenta el demandante, se impone la revocatoria de la decisión, en su lugar, el juez de instancia debe disponer lo pertinente, esto es, realizar el examen de admisibilidad bajo los términos de los artículos 82 a 90 del CGP y la Ley 2213 de 2022, sin volver a acudir nuevamente al requisito aquí analizado.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Unitaria de Decisión Civil,

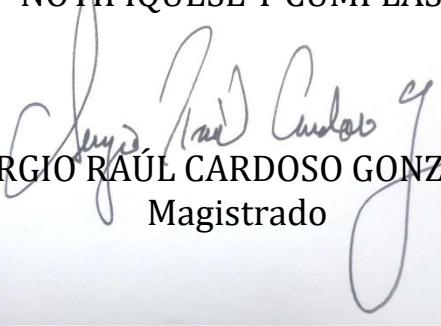
#### **4. RESUELVE.**

PRIMERO: REVOCAR los autos del 22 de febrero y 6 de marzo de 2023, por los cuales se inadmitió y rechazó la demanda, en su lugar, proceda el juzgado de origen a REALIZAR un nuevo estudio de admisibilidad de la demanda conforme los requisitos que establecen los artículos 82 a 90 del Estatuto Procesal y los incorporados por la Ley 2213 de 2022 con prescindencia del requisito aquí analizado.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

TERCERO: REMITIR el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ  
Magistrado