

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

---

Fusagasugá - Cundinamarca, ocho (08) de febrero de dos mil veinticuatro  
(2024).

Referencia: Verbal de Pertenencia urbano  
Radicado: **2020-00041-00**

Las presentes diligencias, se encuentran al Despacho del señor Juez, con el fin de realizar el estudio previo a la realización de la diligencia de inspección judicial al bien objeto del mismo, programada para el día 16 de febrero del año en curso, conforme al auto de calenda 21 de septiembre del año próximo pasado, debidamente notificado y ejecutoriado a las partes en litigio. Del mismo (estudio), advierte ahora y en buena hora, que es imperiosa la necesidad de ejercer un control de legalidad, a dicho proveído, para restarle su eficacia jurídica, dado que, se ha dejado de realizar una etapa procesal importante, y tal olvido, encarna violación al debido proceso y al derecho de defensa (art. 29 C. Nal.), y de contera una nulidad a voces del numeral 8o del artículo 133 procesal general, debiéndose entonces, obrar conforme a la norma procesal contenida en el artículo 132 del C.G.P., por ser de orden público y de obligatorio cumplimiento.

Lo anterior, se explica de la siguiente manera:

1o. Una vez presentada la demanda, y repartida a este estrado judicial, la misma fue admitida mediante proveído calendado del 1 de julio de 2020, notificado a la parte demandante por anotación en estado del 2 de julio del mismo año, y conforme se reporta en el PDF 002 respectivamente del expediente digital.

2o. En el mencionado proveído, se tuvo como demandados a los señores BEATRIZ HELENA RESTREPO RINCON y a GILBERTO GARAY CARRILLO, por figurar como titulares de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-26042 de la ORIP de esta ciudad. Así mismo, se tuvieron como demandados a las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien a usucapir.

3o. Revisando, incluso, el último folio de matrícula inmobiliaria mencionado, arrimado por el señor apoderado judicial de la parte actora, cotejándolo con el aportado junto con la demanda y aquél con el cual se inscribió la demanda, ordenado incluso en el admisorio de la misma, se advierte que, el bien a prescribir, soporta un gravamen hipotecario o de garantía real, en favor las señoras: GLORIA MANZANERA REALES en porcentaje del 34%, y GLORIA ROCÍO SEGRERA MANZANERA en porcentaje del 66% respectivamente;

gravamen constituido precisamente por los aquí demandados titulares de derechos reales señores 1 BEATRIZ HELENA RESTREPO RINCON y a GILBERTO GARAY CARRILLO, al tenor del título escriturario No. 1016 del 11 de abril del año 2.003 de la Notaría 40 de Bogotá D.C., y registrada en la anotación número 11 del referido folio de matrícula inmobiliaria.

4o. El numeral 5o del artículo 375 del Código General del Proceso, que regula las disposiciones especiales de la declaración de pertenencia, señala en lo pertinente, lo siguiente:

*“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 bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá **citarse** también al **acreedor hipotecario o prendario**.” (Destacado propio).*

5o. Desde la admisión de la demanda, hasta la fecha, tal citación no se ha ordenado, ni se ha realizado procesal ni expedencialmente, a los mencionados acreedores, razón por la cual, al dejar de aplicar dicha norma procesal que, entre otras cosas es de orden público y de obligatorio cumplimiento (art. 13 C.G.P.), puede generar nulidad insaneable, a términos del numeral 8o del artículo 133 ibídem, pues la ley es clara que, tal persona (acreedor hipotecario) debe citarse al pleito, desde luego, para que haga valer su derecho respectivo.

6o. La Doctrina nacional, con relación a este aspecto, se ha manifestado así:

*“Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario, norma con la cual queda finiquitada la antigua polémica en torno a si por no ser derecho real principal el de hipoteca, debía o no ser citado el acreedor respectivo, pero sigue vigente la discusión en torno a si con ocasión de la sentencia que declara la pertenencia se cancela el gravamen hipotecario.*

*Preciso es advertir que la demanda no se dirige contra el acreedor hipotecario, únicamente está prevista su citación, circunstancia que nítidamente diferencia el numeral 5o del art. 375, pero que también implica notificación personal por ser la primera que se hace un tercero según lo dispone el numeral 3o del art. 290 del C.G.P., citación que tiene como finalidad la de permitir que, alertado el acreedor hipotecario, pueda hacer uso de las prerrogativas que le otorga dicho derecho real, promoviendo las acciones pertinentes para efectos de obtener la efectividad de la garantía ...”. (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, Parte Especial, pág. 115 HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO, DUPRE editores).*

*“Para que la sentencia de declaración de pertenencia surta efectos erga omnes, es decir, que sea oponible a todos, incluso a los titulares de garantía real sobre el respectivo bien, la ley obliga a convocar al proceso a los acreedores hipotecarios o prendarios que figuren en el certificado de tradición. De esa manera se asegura que los titulares de derechos reales accesorios también puedan oponerse a la declaración de pertenencia y que si no tienen éxito en su oposición presencien la extinción de su derecho por medio de una sentencia que*

*le es oponible y que extiende a ellos los efectos de cosa juzgada (art. 303). (líneas propias).*

*“A sabiendas de que el proceso de declaración de pertenencia es susceptible de emplearse como herramienta para adueñarse ilegítimamente de bienes ajenos incluso para desconocer al verdadero poseedor, el CGP pretende asegurar la divulgación de lo que acontece en el proceso y la vigilancia por todas las personas que pueden estar interesadas. ...”. (Código General del Proceso, ley 1564 de 2012, comentado por Miguel Enrique Rojas Gómez, esaju, 2a edición, pág. 551).*

No debe perderse de vista que los autos ilegales no atan al fallador para lo definitivo, y avistado un error, lo mejor es corregirlo, y no persistir en él, tal y como de manera infatigable o ha sostenido la jurisprudencia patria:

*“Al respecto, es preciso señalar que, si bien, en principio los jueces no tienen la posibilidad de modificar o revocar sus decisiones, una vez éstas se encuentren ejecutoriadas, no es menos cierto que cuando adviertan un error, deben adoptar las previsiones necesarias para remediarlo, con el propósito primordial de superar situaciones que pudieran afectar injustificadamente a las partes. Precisamente en la providencia CSJ AL406-2021 que reiteró la CSJ AL 21 abr. 2009, rad. 36407, la Sala expresó: “Para superar lo precedente basta decir que, como lo ha señalado de antaño la jurisprudencia, empero de la firmeza de un auto, no se convierte en ley del proceso sino en la medida en que se acompasa con el ordenamiento jurídico (...). Bastante se ha dicho que el juez no puede de oficio de a petición de parte revocar, modificar o alterar un auto ejecutoriado, pero también, que el error cometido en una providencia no lo obliga a persistir en él e incurrir en otros, menos cuando su causa, como en este caso ocurrió, fue precisamente otro error. Por lo dicho debe atenderse el aforismo jurisprudencial que indica que “los autos ilegales no atan al juez ni a las partes y, en consecuencia, apartarse la Corte de los efectos de la mentada decisión.” (...). (AL3992-2022 Radicado No. 76551 del 24 de agosto de 2022 M.P. Dr. Luis Benedicto Herrera Díaz.*

5o. Es por ello que, a fin de evitar futuras nulidades, debe ahora sanearse el vicio que la pueda configurar, por lo que el proveído del 21 de septiembre de 2023, debe restársele todo vigor jurídico y vinculante, y en su lugar tomar la decisión que en derecho corresponda y que se ajuste al debido procedimiento

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: EJERCER** control de legalidad al auto de fecha veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), y de las actuaciones procesales que del mismo se puedan desprender, dejándolo sin ningún valor ni efecto jurídico vinculante para las partes en litigio y el Juzgado, por lo acotado en precedencia.

**SEGUNDO:** En su lugar, se dispone:

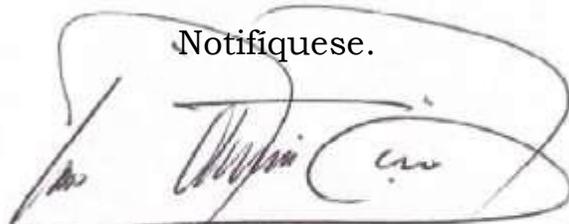
Como quiera que del certificado de libertad y tradición del bien inmueble a usucapir identificado como número 157- 26042 de la ORIP de esta ciudad, soporta un gravamen hipotecario o de garantía real, en favor las señoras: GLORIA MANZANERA REALES en porcentaje del 34%, y GLORIA ROCÍO SEGRERA MANZANERA en porcentaje del 66%, gravamen constituido precisamente por los aquí demandados titulares de derechos reales señores BEATRIZ HELENA RESTREPO RINCON y GILBERTO GARAY CARRILLO, al tenor del título escriturario No. 1016 del 11 de abril del año 2.003 de la Notaría 40 de Bogotá D.C., y registrada en la anotación número 11 del referido folio de matrícula inmobiliaria, al tenor de lo dispuesto en el numeral 5o del artículo 375 del C.G.P., se dispone su CITACIÓN dentro de este asunto.

Para efectos de la notificación del auto admisorio de la demanda de fecha 1 de julio de 2020, y de éste proveído, a los citados acreedores hipotecarios, se AUTORIZA a la parte demandante, para que, en el menor tiempo posible, y conocidas las direcciones físicas o electrónicas de los mismos, proceda a realizar tales notificaciones (artículos 291 y 292 del C.G.P. y/o 8o de la ley 2213), para lo cual, en uno u otro evento (sentencia STC4737-2023), deberá aportar las constancias respectivas que así lo indiquen.

**TERCERO:** Cumplido lo anterior, vencidos los términos de ley, ingresarán las diligencias al Despacho, para continuar con el trámite normal del presente asunto, o disponer lo pertinente.

**CUARTO:** Como consecuencia de lo anterior, ABSTENERSE de llevar a cabo la diligencia de inspección judicial programada para el día 16 de febrero del cursante año.

Notifíquese.



**RENÉ OCTAVIO BARROSO ACEVEDO**  
**Juez**

**Auto Notificado por Estado Electrónico 09/feb/2024**