



**JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**  
Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.  
[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co) – Teléfono 2820261

Bogotá D. C., 23 NOV 2021

PROCESO PERTENENCIA RAD. 11001400303920200091701

### I. ASUNTO

Este Despacho procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandante contra el auto de fecha 8 de abril de 2021, proferido por el **Juzgado Treinta y Nueve (39) Civil Municipal de Bogotá**.

### II. ANTECEDENTES

**Yanid Vargas Rojas**, obrando a través de apoderada judicial, presentó demanda contra los herederos indeterminados de **Bernardo Tinjacá Corchuelo** y demás personas indeterminadas, en la que pretende se declare que adquirió por usucapión extraordinaria el inmueble ubicado en la **Calle 69D Sur No. 18 G – 07** de Bogotá, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-51677**.

El Juez *a quo* inadmitió la demanda por proveído del 26 de enero de 2021, para que, entre otras cosas, se allegara el certificado especial del predio que se pretende usucapir, que ordena el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso.

Frente al anterior requerimiento la parte demandante afirmó: “(...) *Huelga decir su señoría que el trámite de expedición de los certificados ante la oficina de registro se está tardando más de 3 meses, por lo que me permito aportar la prueba de solicitud del certificado especial ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur. Una vez la oficina nos expida el certificado este se aportará al proceso (...)*”.

En auto del 8 de abril de 2021, la Juez *a quo* rechazó la demanda por no haberse subsanado en debida forma.

Inconforme con esa decisión, la apoderada de la parte demandante formuló recurso de reposición y en subsidio el de apelación, sustentándolo bajo los mismos argumentos, es decir, que se presentó la petición ante la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** para que expidiera el certificado especial, sin que a la fecha esa solicitud haya sido atendida.

El 24 de agosto del año en curso, la Juez de instancia resolvió la reposición manteniendo el auto atacado, y concedió la alzada de la que se ocupa actualmente este Despacho.

### III. CONSIDERACIONES

El Despacho confirmará el auto apelado, por las razones que a continuación se exponen.

Por mandato del numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, en armonía con la disposición del numeral 5° del artículo 84 *ibídem*, a la demanda de pertenencia debe anexarse “(...) 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.”

Este requisito, como vemos, no se suplente con la manifestación de la apoderada de la parte demandante en el sentido que pese a haber solicitado la expedición del documento, la entidad respectiva no lo hizo, pues lo que la ley exige es la certificación de la autoridad. En consecuencia, si el extremo actor no adjunta tal certificación, su demanda debe rechazarse por mandato expreso del artículo 90 del Código General del Proceso.

Empecemos por precisar la necesidad e importancia del certificado del registrador en el proceso de pertenencia, pues sobre él la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia se pronunció en sentencia del 3 de octubre de 2017, de la manera siguiente:

*“La certificación del Registrador de Instrumentos Públicos -ha dicho la Sala- está destinada a cumplir múltiples funciones, entre ellas: 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 proceso, pues el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil [hoy numeral 6° del artículo 375 del Código General del Proceso] instituye la inscripción de la demanda como medida cautelar forzosa en los procesos de pertenencia; contribuir a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el inmueble, y hacer las veces de medio para la identificación del inmueble «pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción» (CSJ SC, 4 Sep. 2006, Rad. 1999-01101-01).*

*‘4.1. En el caso de que no se hayan registrado actos dispositivos sobre el bien raíz en vigencia del sistema de matrícula inmobiliaria, es necesario tener presente -ha puntualizado esta Corporación- que «la exigencia legal no alude a que se allegue el certificado de tradición y libertad del respectivo bien raíz, sino que allí se hace referencia a un certificado especial en el que consten las circunstancias mencionadas en el numeral 5° del artículo 407 del C. de P.C. [hoy numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso]» (CSJ SC, 13 Abr. 2011, Rad. 2011-00558-00; subrayas son del texto).’*

Precisamente por las razones expuestas por la Corte Suprema de Justicia fue que el legislador dispuso en el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, que “[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. (...)”.

Para cumplir con el deber impuesto en esta norma, se hace necesario, además, el certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos que de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012, debe contener:

*“Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos expedirán, a solicitud del interesado, los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, clarificación de títulos u otros similares, así como los de ampliación de la historia registral por un período superior a los veinte (20) años, para lo cual 6 contarán con un término máximo de cinco (5) días, una vez esté en pleno funcionamiento la base de datos registral.”*

Para expedir este certificado la autoridad debe consultar la historia registral por un período superior a los veinte (20) años, y dar fe de si existen o no antecedentes registrales sobre el inmueble, si estos trasfieren o no el dominio, de quién o quiénes son los titulares de derechos reales, y de los títulos y modos de adquisición.

En relación con la exigencia impuesta por el legislador de aportar el documento mencionado, la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, ha expuesto 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 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).*

En ese contexto, es pertinente citar lo que al respecto ha precisado la H. Corte Suprema de Justicia, así:

*“Sobre el contenido y alcance de la exigencia en mención, respecto de la cual la jurisprudencia hace especial énfasis en orden de velar no sólo por la demanda en forma sino también por la correcta integración del legítimo contradictor, (...) el certificado del registrador de instrumentos públicos que, de conformidad con el*

*artículo citado, debe acompañarse a la demanda introductoria del proceso, no es cualquier certificado expedido por ese funcionario, sino uno en que, de manera expresa, se indiquen 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 tales. (...) Igualmente, la Sala resaltó que la exigencia del certificado está enderezada a 'velar no sólo por la demanda en forma sino también por la correcta integración del legítimo contradictor'.<sup>1</sup>*

Por todo lo discurrido, el auto revisado se confirmará, atendiendo las razones aquí planteadas.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso, no se condenará en costas de esta instancia a la recurrente, porque no aparecen causadas.

#### IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, el **Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**,

#### RESUELVE

**PRIMERO:** CONFIRMAR el auto apelado, de fecha 8 de abril de 2021, proferido por el **Juzgado Treinta y Nueve (39) Civil Municipal de Bogotá.**

**SEGUNDO:** Sin costas en esta instancia.

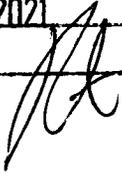
**TERCERO:** En firme esta providencia, con destino al Juzgado de primera instancia devuélvase el expediente digital que contiene esta demanda.

NOTIFÍQUESE,

  
**LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ**  
**JUEZ**



República de Colombia  
 Rama Judicial del Poder Público  
**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**DE BOGOTÁ, D.C.**  
 EJECUCIÓN

El auto anterior se notifica por Documento 76  
 de hoy... **24 NOV 2021**  
 en (la) secretario (a) 

<sup>1</sup> STC15887-2017, M.P., Ariel Salazar Ramírez.