

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, trece (13) de septiembre de dos mil veintidós (2022).-

Ref. 683074003002 2021 00497 00

ASUNTO

Se resuelve lo pertinente frente al recurso de apelación interpuesto por el apoderado de RALF KURT MARKET contra el auto de fecha 24 de febrero de 2022 por medio del cual el Juzgado Segundo Civil Municipal de Girón rechazó la demanda de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio promovida por aquél contra el PARQUE INDUSTRIAL DE BUCARAMANGA S.A.S. y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS.

ANTECEDENTES

La demanda correspondió, previo reparto, al Juzgado Segundo Civil Municipal de Girón, despacho que el día 12 de enero de 2022 resolvió inadmitirla para que el demandado *i)* identifique cabalmente la ubicación física del bien a usucapir, *ii)* aporte el certificado de libertad y tradición y el certificado especial del lote o bien objeto de la acción de pertenencia, o en su defecto, del predio de mayor extensión y, *iii)* adecúe la demanda conforme el folio de matrícula del bien.

En el término legal, la parte demandante remitió escrito de subsanación con el que precisó que busca la prescripción del *“PARQUEADERO adjunto al Lote 12A de propiedad del actor, y que hacer parte del globo de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-173714, código catastral 010900700051000, con una extensión de 330m<sup>2</sup>, ubicado en el municipio de Girón”*, e indicó sus linderos. Asimismo, adjuntó dos fotografías satelitales que dan cuenta de la ubicación del bien.

Frente al folio de matrícula inmobiliaria, dijo que el No. 300-173714 está cerrado y no puede expedirse, tal como se lo informó la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y por ende, solicita que se oficie a las entidades correspondientes para obtener esos documentos. Explica que, por tratarse de una servidumbre sobre la cual se ejerce la posesión, hace parte de un globo de mayor extensión y no existe un certificado que individualice el bien. Así, en la inspección judicial que el juez debe realizar, deberá comprobar que los linderos corresponden al predio.

El *a quo*, con providencia del 24 de febrero de 2022, rechazó la demanda por no haber sido subsanada en debida forma, pues echa de menos la identificación física y jurídica del bien, el certificado de tradición y el certificado especial, para determinar concretamente cuál es el inmueble o franja a que se refiere la litis, pues el folio a que se refiere la demanda, está cerrado.

Inconforme con la decisión, el demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto que rechazó la demanda, asegurando que debe darse prevalencia al derecho sustancial y no al procesal, que el Despacho incurrió en exceso ritual manifiesto y que sufre las consecuencias del *“galimatías jurídico”* propuesto por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, que se negó a expedir el certificado, debiendo ser ordenada oficiosamente por el juez, la prueba requerida.

El 21 de junio se negó el recurso horizontal con los mismos argumentos del rechazo, y se concedió la alzada.

## CONSIDERACIONES

En primer lugar, el Despacho precisa que, como no es posible determinar la cuantía de la demanda porque no se allegó el certificado de avalúo catastral del inmueble objeto de prescripción o en su lugar, el del predio de mayor extensión, tampoco se puede establecer si el trámite es de única o de primera instancia y, por ende, susceptible del recurso de apelación.

Sin embargo, en aras de garantizar el debido proceso del actor, el Despacho desatará el recurso a fin de solucionar la controversia planteada.

Las causales de inadmisión están determinadas taxativamente en el artículo 90 del adjetivo procesal vigente, así:

«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»

Los requisitos formales de la demanda de declaración de pertenencia, están contenidos en los artículos 82 a 85, 89 y 375 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 6 de la Ley 2213 de 2022. En concreto, el artículo 375 del C.G.P. prevé:

«En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.
2. Los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de este.
3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.
4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

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.

El registrador de instrumentos públicos deberá responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días.

6. En el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda. Igualmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, en la forma establecida en el numeral siguiente.

En el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

7. El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en este código y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado,

en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. La valla deberá contener los siguientes datos:

- a) La denominación del juzgado que adelanta el proceso;
- b) El nombre del demandante;
- c) El nombre del demandado;
- d) El número de radicación del proceso;
- e) La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia;
- f) El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurren al proceso;
- g) La identificación del predio.

Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.

(...)

9. El juez deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado.

Si el juez lo considera pertinente, adelantará en una sola audiencia en el inmueble, además de la inspección judicial, las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373, y dictará sentencia inmediatamente, si le fuere posible.

10. La sentencia que declara la pertenencia producirá efectos *erga omnes* y se inscribirá en el registro respectivo. Una vez inscrita nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia.

En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia».

En consonancia con esta norma, el numeral 6 del artículo 100 *ibidem* establece que dos de las excepciones previas que pueden formularse contra la demanda son:

«(...)

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

(...) 9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios».

Pues bien, en el presente asunto, contrario a lo afirmado por el apoderado actor, las facultades oficiosas del juez no desplazan la obligación del demandante de reunir los requisitos formales de la demanda exigidos por el adjetivo procesal vigente, pues ello es una carga que compete al demandante.

Pretender que el juez en la inspección judicial, establezca quién es el propietario inscrito del predio, de cuál predio de mayor extensión hace parte, y cuál es el folio inmobiliario que tiene asignado, implica que la demanda se retrotraiga a la etapa procesal del auto admisorio, porque esta debe dirigirse contra los actuales propietarios inscritos de este, con lo cual toda actuación surtida en el proceso antes de la inspección judicial sería nula e inócua.

Lo anterior, porque el trámite especial que se imprime al proceso de pertenencia requiere toda esa información previa a la admisión de la demanda, que no puede irse obteniendo en el curso del proceso, toda vez que ello causaría que, por ejemplo, haya que vincularse un litisconsorte necesario y por ende, deba ordenarse al demandante que desinstale la valla que debió colocar desde el principio (*num. 7, art. 375 C.G.P.*) y la cambie por otra en la que se incluya ese nuevo demandado, lo cual no es de recibo ni contribuye a la buena marcha del proceso.

O que en la inspección judicial, al determinarse la ubicación del bien y el predio de mayor extensión del que hace parte la franja pretendida, se ordene la inscripción de la demanda en un folio de matrícula que sea inexistente – *como aquí ocurre* – o peor aún, que librados los oficios a las entidades de rigor, resulte que se trata de un bien de propiedad de entidad pública, lo cual conduciría a que toda la actuación desarrollada hasta ese estadio procesal, sea nula, en virtud de lo normado en el numeral 4 *ejusdem*.

Vale precisar además que en este caso, MARKERT dirige sus pretensiones contra el PARQUE INDUSTRIAL DE BUCARAMANGA S.A., sociedad

anónima «DE ECONOMÍA MIXTA, PERTENECIENTE AL ORDEN MUNICIPAL POR RAZÓN DE LA NATURALEZA Y ÁMBITO DE LOS SERVICIOS Y ACTIVIDADES QUE SE DERIVAN DEL OBJETO SOCIAL, LA PROPORCIÓN DE SU CAPITAL Y LA INTENCIÓN DE SUS FUNDADORES», y el primer renglón de su Junta Directiva es el ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, tal como aparece consignado en su registro mercantil. Según la consulta de bienes inmuebles nombre de dicha persona jurídica, a la fecha no existe ninguno.



Recibo Número:	65930418	 <p>Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a <a href="http://snrbotondepago.gov.co">snrbotondepago.gov.co</a> opción Validar Otro Documento con el código 220908450964733361</p>	
CUS Seguimiento:	63358560		
Documento	CC-		
Usuario Sistema:	JUZGADO 11 CIVIL DEL		
Fecha	08/09/2022 2.08 PM		
Convenio PIN	Boton de Pago 220908450964733361		
<p>La consulta fue procesada correctamente en la entidad y no se ha encontrado ningun inmueble que coincida con los parametros de busqueda Documento: [Cedula de Ciudadania - 890205972]</p>			
Oficina	Matricula	Direccion	Vinculado a



Recibo Número:	65930456	 <p>Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a <a href="http://snrbotondepago.gov.co">snrbotondepago.gov.co</a> opción Validar Otro Documento con el código 220908202964733410</p>	
CUS Seguimiento:	63358598		
Documento	CC		
Usuario Sistema:	JUZGADO 11 CIVIL DEL		
Fecha	08/09/2022 2.08 PM		
Convenio PIN	Boton de Pago 220908202964733410		
<p>La consulta fue procesada correctamente en la entidad y no se ha encontrado ningun inmueble que coincida con los parametros de busqueda Documento: [Cedula de Ciudadania - 8902059724]</p>			
Oficina	Matricula	Direccion	Vinculado a

Con la demanda se aportó una respuesta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en la que consta que el folio inmobiliario 300-173714 «se encuentra jurídicamente cerrado» (pág. 4, PDF02); entonces no es cierto, como lo afirma el demandante, que esta matrícula inmobiliaria «corresponde a la totalidad del globo de terreno donde se encuentra la servidumbre que se pretende usucapir», pues jurídicamente **no existe** y se desconoce a la fecha, no sólo cuál es el predio de mayor extensión del que hace parte la franja que pretende, sino también quiénes son sus propietarios.

Vistos los anexos de la demanda, se advierte claramente que no es que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga se haya negado a expedir el certificado especial del inmueble, sino que no le es posible expedirlo porque éste se encuentra cerrado, conforme Escritura Pública No. 8532 del 6 de diciembre de 1995 de la Notaría 3 de Bucaramanga. En tal sentido, aunque el juez hiciera uso de facultades oficiosas y solicitara el certificado a la oficina, este no podría ser obtenido.

Lo que le correspondía hacer el demandante para dar a conocer al juez de conocimiento cuál es el folio del predio de mayor extensión al que pertenece la franja pretendida y cuáles son sus dueños, era consultar el referido instrumento público notarial – la escritura pública – para establecer si, en razón del acto jurídico allí perfeccionado, se abrió otro folio por englobe o desenglobe, y si se transfirió la propiedad del bien a otra persona natural o jurídica; y de ahí en adelante, continuar consultando los demás documentos que den cuenta de la apertura y/o cierre de folios inmobiliarios hasta llegar al

que actualmente se encuentre jurídicamente abierto y habilitado como predio de mayor extensión, para poder pedir el certificado correctamente.

La inexistencia de este documento impide que en el proceso exista certeza de cuáles son las personas demandadas, pues aquella contra la cual se dirigen las pretensiones, es decir, la sociedad PARQUE INDUSTRIAL DE BUCARAMANGA S.A. no es titular del predio de mayor extensión.

No puede tampoco, en ausencia de este documento, cumplir con lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 375 del C.G.P. pertinente con la inscripción de la demanda, aunque ello en todo caso no resulta en una causal de rechazo de la demanda, como sí lo es la no presentación del certificado especial de que trata el numeral 5 *ejusdem*, en el que consta el nombre e identificación de las personas naturales y/o jurídicas que figuran como titulares del bien a usucapir, y contra las cuales debe dirigirse la demanda (*num. 5, art. 375, C.G.P.*).

Al respecto de este requisito formal de la demanda, la Corte Constitucional sostuvo:

«...puede suceder que la información sobre los linderos y los titulares de derechos reales que suministra el demandante al efectuar la solicitud del certificado referido coincidan exactamente con los que se encuentran registrados y en este sentido el Registrador no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado aludido señalando *“las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro”*. Caso en el cual la demanda se dirigirá contra la persona o personas que allí figuran y no existirá ninguna dificultad desde este aspecto para efectos de la admisión de la demanda.

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 y darse curso a la actuación (...).

Empero puede suceder que, sin que se derive de la mala fe del demandante, los datos que este suministre a pesar de ser todos los que posee resulten insuficientes para que el Registrador pueda identificar el inmueble o los derechos reales de que se trate pues *i)* en relación con determinados bienes de sectores rurales o urbanos la Oficina de Registro no tenga actualizado su sistema de información; *ii)* los linderos señalados en la solicitud no coincidan con ninguno de los bienes que se encuentran registrados por estar dicho bien contenido dentro de otro que sí figura en el registro pero necesariamente con otros linderos.

(...) Es claro, al respecto que la carga que le es exigible al demandante en estas circunstancias es la de solicitar el certificado y de aportar toda la información que conoce sobre el bien para facilitar su identificación, así como la de los posibles titulares de derechos reales sobre el mismo y así facilitar la expedición por el Registrador del documento público referido»<sup>1</sup>.

En el caso bajo estudio, no es que frente al bien no aparezca persona inscrita como titular de derechos reales sujetos a registro, sino que no puede existir porque el bien, jurídicamente, no existe; luego, ningún certificado puede expedirse frente al folio 300-173714: ni el folio inmobiliario, ni el certificado especial para procesos de pertenencia, ni el certificado de avalúo catastral. Y ello no obedece a un “galimatías” de la entidad, sino de la falta de diligencia del demandante, que no ha establecido a la fecha cuál es el predio sobre el cual se encuentra ubicado el terreno que dice haber poseído, para procurar la obtención de los documentos exigidos por la ley para admitir su libelo.

Aunado a ello, si no puede aportarse el certificado de avalúo catastral tampoco es posible determinar la cuantía de la demanda como lo exige el numeral 3 del

---

1 Sentencia SC-275 de 2006. M.P. Álvaro Tafur Galvis.

AUTO RESUELVE APELACIÓN CONTRA AUTO  
PROCESO: PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO  
DEMANDANTE: RALF KURT MARKERT  
DEMANDADA: PARQUE INDUSTRIAL DE BUCARAMANGA S.A. y PERSONAS INDETERMINADAS  
RADICADO: 683074003002 2021 00497 00

artículo 26 del adjetivo procesal vigente, aspecto de no poca monta en el trámite, pues es a partir de ella que se establece cuál es el juez que debe conocer del trámite, y si es un proceso de única o primera instancia, elementos estos indispensable de la competencia.

Entonces, es diamantino concluir que, al interponer la demanda de pertenencia de bienes inmuebles, el demandante debe aportar los documentos que la ley exige sobre la identificación del bien cuya posesión alega y las personas contra las que se puede dirigir la demanda, sin los cuales no es posible admitirla.

En consecuencia, el Despacho confirmará el auto del 24 de febrero de 2022 que rechazó la demanda de pertenencia.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

## RESUELVE:

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto de fecha veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós (2022) proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Girón, por medio del cual se rechazó la demanda de pertenencia de bien inmueble promovida por RALF KURT MARKERT contra el PARQUE INDUSTRIAL DE BUCARAMANGA S.A. y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, radicada al 683074003002 2021 00497 01.

**SEGUNDO.-** Sin condena en costas, por no haberse causado.

**TERCERO.-** Ejecutoriado este auto, **DEVUÉLVANSE** las diligencias al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.**

**LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA**  
**JUEZ**

Para notificación por estado 066 del 14 de septiembre de 2022

Firmado Por:  
**Leonel Ricardo Guarín Plata**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 011  
Bucaramanga - Santander

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: **755e0932f2d9af2330dad81079e6e334d1edd16eaeabc83e38e2e560a59169e5**

Documento generado en 13/09/2022 11:15:43 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**