



Rama Judicial de Colombia  
Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

Chocontá, tres de agosto de 2023

**PROCESO: TITULACIÓN DE LA POSESIÓN**  
**RADICACIÓN: 2022-00155-00**

Decídase el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto sentencia anticipada calendado 1 de diciembre de 2022, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquilé – Cundinamarca, dentro del proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES**

1. Mediante auto de 1 de noviembre de 2022,0 el Juzgado de conocimiento inadmitió la demanda a fin de que, entre otros, se allegara el certificado especial de tradición del bien objeto del proceso toda vez que el allegado era de 1° de agosto de 2022 y por que solo se remitieron dos páginas de las 3 que lo conforman
2. Además de lo anterior, se solicitó acreditar el fallecimiento de la propietaria ALICIA AFANADOR DE MARTIEZ toda vez que la demanda se dirige en contra de sus herederos y allegar la prueba en la que actúan las personas demandadas y adecuar el poder frente a todas las personas contra quien se dirige la demanda y adecuar la pretensión primera de la demanda de acuerdo al tipo de proceso invocado, entre otros.
3. Subsanada la demanda, el juzgado mediante auto de 1° de diciembre de 2022, rechaza la demanda, por no encontrarse subsanada en debida forma: argumenta que, no se allegó el Certificado Especial debidamente actualizado, tampoco se aportó

COBC

la prueba de la calidad de herederos de la señora ALICIA AFANADOR (Registros civiles de nacimiento) y finalmente no se adecuó el poder respecto de si las personas a demandar son herederos, titulares de derecho real o, ostentan las dos calidades. Finalmente advierte que no se adecuó la pretensión primera de la demanda.

**4.** Contra dicho pronunciamiento, los demandantes presentaron recurso de apelación, sobre la base de que el certificado especial solicitado data de 1 de agosto de 2022 y la demanda se presentó el 30 de septiembre de la misma anualidad, sin tener en cuenta que, la Oficina de Registro de Zipaquirá se demora mas de dos meses para la expedición de un certificado.

**5.** Aclara además que, la señora ALICIA AFANADOR DE MARTINEZ quien aparece como propietaria en el certificado de tradición especial falleció, pero sus 11 hijos también parecen como propietarios inscritos, dándoles la doble condición de propietarios y herederos.

**6.** De igual manera advierte que o es cierto que demande al señor ALVARO JOSE MARTINEZ AFANADOR, esta demandando al señor ALVARO RAFAEL MARTINEZ AFANADOR e n su doble condición de hijo de la difunta ALICIA AFANADOR DE MARTINEZ y de persona natural.

**7.** finalmente indica que en el escrito de subsanación corrigió la pretensión señalando VERBAL ESPECIAL PARA LA TITULACIÓN DE LA POSESIÓN SOBRE INMUEBLE RURAL DE PEQUEÑA ENTIDAD ECONÓMICA.

## **CONSIDERACIONES**

**1.** El Código General del Proceso, establece que, para procesos como el que ahora ocupa la atención del Despacho, unas

COB C

disposiciones especiales, los cuales, por sus características requieren requisitos adicionales a los generales previamente citados. Es el caso del proceso de pertenencia, en el que el legislador estableció como requisito de la demanda, en efecto que con aquella se aporte un certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos correspondiente, en el que certifique las personas que aparecen como titulares de derechos reales sobre el inmueble objeto de litis -núm. 5° art. 375-.

Pero aquel certificado que exige el estatuto procesal vigente -y que también lo exigía la ley 1561 de 2012-, no es el certificado de tradición *ordinario* del inmueble, pues este lo que registra es la totalidad de anotaciones relacionadas con la tradición del bien, pero no “*certifica*” quien o quienes son titulares de derechos reales principales sobre el bien.

El anterior requisito no es de poca monta en el proceso de pertenencia, pues tiene como objeto la debida integración del contradictorio; ello pues, la demanda debe dirigirse únicamente en contra de quienes aparezcan allí registrados como titulares de derechos reales, puesto que “*siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el inmueble, la demanda deberá dirigirse contra ella*” y de hecho, si el bien se encuentra gravado con hipoteca se impone el deber de citar al acreedor correspondiente.

El certificado especial debe ser expedido por el registrador de instrumentos públicos en los términos del artículo 69<sup>1</sup> de la ley 1579 de 2012 y debe inexorablemente aportarse con la demanda y en el presente asunto, no puede ser óbice para la admisión de la demanda el tiempo transcurrido entre la expedición del certificado y la presentación de la demanda, y menos aún cuando

---

<sup>1</sup> ARTÍCULO 69. CERTIFICADOS ESPECIALES. 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 contarán con un término máximo de cinco (5) días, una vez esté en pleno funcionamiento la base de datos registral.

solamente han transcurrido un poco s de dos meses, teniendo en cuenta para ello el tiempo en que tarda la Oficina de Registro de instrumentos Públicos para su expedición.

Ahora, lo que no resulta de recibo para el Despacho es que el mismo no se hubiese allegado en su totalidad, como bien lo indicó el juzgado de conocimiento en su auto inadmisorio, solamente se allegaron dos, de los tres folios que hacen parte del precitado Certificado Especial, situación que impide dar curso al proceso presentado, puesto que si se debe exigir la totalidad del mismo.

En lo atinente a acreditar el fallecimiento de la señora ALICIA AFANADOR DE MARTINEZ, titular de derechos reales del bien, así como de sus herederos, contrario a lo manifestado por el apoderado, si bien sus hijos aparecen como titulares de derechos reales al igual que su señora madre (q.e.p.d.) también, lo es que resulta necesaria la certificación de su parentesco con la causante respecto de la cuota parte de ella. Por esa misma razón es que también se debe allegar el Registro de defunción correspondiente, siendo este el documento idóneo para demostrar su deceso y hacer valer los derechos de sus herederos.

Igual suerte le sucede respecto al numeral 12 del auto en el que se solicitó la modificación de la pretensión 1<sup>a</sup>, respecto del tipo de proceso, descripción, linderos y colindantes del bien, necesarios para la determinación del inmueble, requisito indispensable en esta clase de procesos, no obstante al togado se limitó a indicar que se allegó planos del bien con los linderos, sin embargo ello no basta para tener por subsanada la demanda, ya que esas indicaciones deben estar plasmadas en el contenido de la demanda.

En consecuencia, se procederá a confirmar el auto emitido por el juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile el pasado 1° de diciembre de 2022.

Sin costas en esta instancia por no aparecer causadas.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá - Cundinamarca.

### **RESUELVE**

- 1. CONFIRMAR** el auto de 1º de diciembre de 2022 emitido por juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído
- 2.** Sin costas del recurso.

NOTIFIQUESE

**CARLOS ORLANDO BERNAL CUADROS**

**JUEZ**

Firmado Por:  
Carlos Orlando Bernal Cuadros  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Choconta - Cundinamarca

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: **cccf107a68e3fb58a99fa4079c04f6c435db3fde7fc0deb43334f7235d202ccb**

Documento generado en 03/08/2023 02:56:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>