

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Tunja, cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022).

REF: PROCESO DE PERTENENCIA No. 2021-00281.

Demandante: MARIA OMAIRA RATIVA TORRES.

Demandado: PERSONAS INDETERMINADAS.

En atención a la decisión tomada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Tunja, mediante auto de fecha once (11) de febrero de dos mil veintidós (2022), se procederá a Admitir la demanda de pertenencia instaurada por MARIA OMAIRA RATIVA TORRES en contra de PERSONAS INDETERMINADAS.

No obstante, este Despacho en aras de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 592 del C.G.P., el cual establece “*En los procesos de **pertenencia**, deslinde y amojonamiento, servidumbres, expropiaciones y división de bienes comunes, el juez ordenará de oficio la inscripción de la demanda antes de la notificación del auto admisorio al demandado*”, se evaluará la viabilidad de la admisión sin la respectiva inscripción de la demanda en el certificado de libertad y tradición del bien inmueble a usucapir.

Atendiendo a lo indicado por el superior, de no figurar ninguna persona como titular de derecho real, el proceso se adelantará contra personas indeterminadas, situación plenamente aceptada por el ordenamiento jurídico, sobre la cual se ha indicado lo siguiente:

(...) Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas.¹

Así mismo, en dicha providencia se indicó cual es la finalidad del certificado de tradición y libertad de los bienes inmuebles sujetos a

¹ STC15887-2017. Radicación N°. 85001-22-08-002-2017-00208-01. Magistrado Ponente: ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

registro, la cual consiste en que *“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 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).”*

Por ello, atendiendo a los propósitos para los cuales presta servicio el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, la jurisprudencia ha insistido en que el juez de la pertenencia debe ejercer un control de legalidad sobre el contenido de dicho documento para constatar el cumplimiento de las exigencias previstas en el numeral 5° del artículo 375 adjetivo, y en que no cualquier documento tiene aptitud para satisfacerlas, sino solamente aquel que *«de manera expresa, indique 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 reales»*.²

Adicionalmente, se realizó la distinción entre el certificado del registrador de instrumentos públicos que se denomina **«negativo»** y aquel que no indica de manera clara y expresa, que respecto del predio al cual hace referencia, no aparece ninguna persona como titular de un derecho real sujeto a registro.

Según la Alta Corte, el primero ha sido plenamente aceptado en el ordenamiento positivo y da lugar a que el proceso de declaración de pertenencia sea adelantado contra personas indeterminadas cuya protección se garantiza a través del emplazamiento, actuación que en forma obligatoria debe realizarse, sin que eso conlleve necesariamente una decisión estimatoria de las pretensiones, porque en virtud de sus atribuciones constitucionales y legales, el juez siempre deberá valorar el cumplimiento de los requisitos fijados por el legislador para la prescripción adquisitiva de la propiedad.

² *Ibidem.*

El segundo documento, en cambio, no satisface las exigencias del numeral 5° del artículo 407 del estatuto procesal porque no ofrece claridad frente a la titularidad de derechos reales objeto de registro sobre el bien cuya propiedad se pretende obtener mediante usucapión, y por lo tanto, no resulta idóneo para determinar su inexistencia, de ahí que en él no pueda ampararse válidamente una declaración como la perseguida en la acción de pertenencia a reconocer, con efectos erga omnes, la adquisición del dominio con la correlativa extinción de ese mismo derecho que pudiera detentar otra persona.

Descendiendo al caso concreto, y teniendo en cuenta la norma en cita, no se puede continuar con la demanda de pertenencia sin que obre documento idóneo que ofrezca claridad frente a la titularidad del derecho real objeto de registro sobre el bien cuya propiedad se pretende obtener mediante usucapión, o uno que de manera clara diga que, sobre ese inmueble no aparece ninguna persona como titular de derechos reales.

Por lo tanto, atendiendo a que resulta indispensable dar estricto cumplimiento a la norma adjetiva respecto de la inscripción de la demanda dentro del presente proceso de pertenencia, sin la cual perdería toda validez y legitimación el proceso de pertenencia, en esta oportunidad, el Despacho ordenará la suspensión del proceso por el término de seis (6) meses, para que la parte actora realice las gestiones necesarias ante las autoridades administrativas con el fin de obtener el respectivo certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto del presente proceso de pertenencia expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, el cual, deberá indicar de manera expresa, las personas que 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 reales.

Cumplido el termino anterior, se procederá a dar cumplimiento a las reglas establecidas por la norma adjetiva al momento de la admisión de la demanda de pertenencia -*ARTICULO 375 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO*-, en lo atinente a la inscripción de la demanda en el certificado de libertad y tradición, al emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, en la forma establecida en el numeral 7° del artículo 375 del C.G.P., y debido a que recae sobre bien inmueble, 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.

Aunado a lo anterior, se le ordenará a la parte demandante proceder al emplazamiento de las personas indeterminadas en los términos previstos la norma adjetiva, y a la instalación de 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.

En consecuencia, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA,

RESUELVE.-

PRIMERO.- Admitir la demanda de pertenencia instaurada por MARIA OMAIRA RATIVA TORRES en contra de PERSONAS INDETERMINADAS.

SEGUNDO.- Reconocer personería adjetiva en el presente proceso al abogado LUIS MARIANO ROCHA COMAS como apoderado de la parte demandante MARIA OMAIRA RATIVA TORRES, en los términos y para los efectos del PODER conferido.

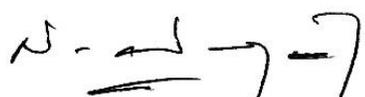
TERCERO.- Ordenar la suspensión del proceso de la referencia, hasta el día cinco (05) de noviembre de dos mil veintidós (2022), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO.- Requerir a la parte **demandante** para que en el término concedido, proceda a realizar las gestiones necesarias ante las autoridades administrativas con el fin de obtener el respectivo certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto del presente proceso de pertenencia, expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos.

QUINTO.- Cumplido el termino anterior, INGRESE el presente proceso al Despacho, para proveer conforme lo reglado por la norma adjetiva - *Artículo 375 del C.G.P.- para la admisión de la demanda de pertenencia.*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.,

E L J U E Z.,


WILSON URIEL ORTEGA PEÑA

