

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
PALMIRA – VALLE

INTERLOCUTORIO NRO.  
RAC. No. 765204003007- 2021 – 00289 - 00  
VERBAL DE PERTENENCIA - MINIMA CUANTIA

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
Palmira Valle, 09 MAY 2022

Se procede en este momento a resolver sobre la solicitud de **REPOSICION Y APELACION** presentada por el apoderado judicial del demandante señor **JAIRO ANTONIO ROSERO**, en la presente demanda **VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO**, contra el auto interlocutorio No. 910 de noviembre 24 de 2021, que **RECHAZA LA DEMANDA**, por no haberse subsanado en debida forma, ya que no se aportó certificado de tradición especial actualizado, tal y como se exigió en el auto inadmisorio de la misma, interlocutorio No. 289 de noviembre 05 de 2021.

Sustenta su recurso manifestando que no se tuvo en cuenta lo argumentado por el mismo, en el literal b., del escrito subsanatorio, en donde manifestó, “que si el respectado despacho requiere actualizado el certificado especial de que trata el artículo 375 del C.G.P., no era posible cumplir con los tiempos para la subsanación de la demanda, ...”, indica además que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, tiene un procedimiento para la obtención del certificado especial, que dura aproximadamente diez (10) días, y que además por situaciones internas los empleados de la misma se encontraban en paro desde noviembre 11 hasta noviembre 22 de 2021, por lo que quedaba a la espera de que el despacho le autorizara presentar dicho requisito durante el transcurso del proceso.

Para resolver, se debe tener en cuenta que efectivamente el día 29 de noviembre de dos mil veintiuno (2021), fue recibido en el despacho escrito subsanatorio de la demanda, razón por la cual al momento de proferir el auto que rechaza la demanda el día 24 del mismo mes y año, se observa que no se cumplió con las exigencias hechas en el auto inadmisorio de la demanda, razón más que suficiente para su rechazo, pues es en ese momento que la titular valora el escrito subsanatorio y sus correspondientes anexos.

*“El numeral quinto del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General de Proceso) en el tema de “Declaración de Pertenencia” establece que es de estricto cumplimiento, para el particular que inicie proceso de pertenencia ante la jurisdicción ordinaria, acompañar a la presentación de la demanda, la certificación emitida por el Registrador de Instrumentos Públicos, donde conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del predio a prescribir. Para atender este requerimiento normativo, consideramos necesario estandarizar el procedimiento por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en el tema de la expedición de las mencionadas certificaciones. Los presuntos poseedores que pretenden ser propietarios de inmuebles rurales están habilitados para acudir a la jurisdicción agraria a solicitar se les declare dueños por haber usucapido el bien; no obstante, la mayoría de las personas*

*que tienen derechos posesorios, inician los procesos de pertenencia acudiendo a la jurisdicción ordinaria y, en muchos casos, con el conocimiento de que el predio a prescribir no posee folio de matrícula inmobiliaria o que el mismo se puede presumir baldío por las condiciones registrales que este tenga. Por tal razón, es menester que dentro del proceso el juez, como garante del patrimonio público, acopie las pruebas necesarias para establecer que el predio a usucapir no se trate de un terreno baldío de la nación.”* Superintendencia de Notariado y Registro.

Con relación a lo anterior, se tiene en cuenta también, el fallo dictado por el Tribunal Superior de Cali Sala Civil REFERENCIA COMPLETA: Radicación Única Nacional: 76001-31-03-005-2019-000132-01 Radicación interna: 4259 Proceso: Verbal de Pertenencia Demandante: Eva Esther Duarte de Viedman Demandado: Herederos Indeterminados de Hernando Jeremías Duarte Calvache Motivo: Apelación Auto Magistrado Ponente: **Dr. JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA**. Santiago de Cali (V), veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2020)., en donde señala: “...4.1.2. Respecto del certificado del registrador de instrumentos públicos que debe aportarse con la demanda en los proceso de pertenencia el Estatuto Procesal Vigente dispone: “Artículo 375. Declaración de pertenencia. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas: (...) 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.” 4.2. PRESUPUESTOS JURISPRUDENCIALES 4.2.1. La Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC12184- 2016 hace referencia al certificado de libertad y tradición y al certificado especial en los proceso de pertenencia: “3.1. En efecto, de acuerdo con lo estatuido por el numeral 5° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, norma aplicable a la fecha de presentación de la demanda de pertenencia y salvo lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 9ª de 1989 respecto de la usucapión sobre viviendas de interés social<sup>3</sup>, a dicho libelo debe acompañarse «un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal...» (se resalta), salvo que se trate de los casos señalados. El primero, es decir aquel que indica los titulares de derechos reales principales, es el que se conoce como certificado de tradición y libertad que contiene la historia jurídica del predio desde la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, en tanto el segundo, que expresa que no aparece ningún titular, corresponde al denominado «certificado negativo» o especial. 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). Tanto si se invoca la prescripción agraria especial, como si es aducida la ordinaria o la extraordinaria de la codificación sustantiva, el demandante no está exonerado de aportar el certificado del registrador de

instrumentos públicos al que alude el numeral 5° del artículo 407 del estatuto procesal, que será el de “tradición y libertad” si el bien tiene folio de matrícula inmobiliaria, o el denominado “especial” o “negativo” en caso contrario, en el cual se especificará la circunstancia de no figurar titulares de derechos reales principales, precisamente porque el fundo carece de antecedentes registrales.” (Subrayas de la Sala) ... 4.3. CONSIDERACIONES DE LA SALA 4.3.1. En respuesta al primer problema jurídico emerge paladino que en virtud de la regla normativa del artículo 375 numeral 5 que se requiere que en los procesos de pertenencia se aporte “(...)un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.(...)” Se puede inferir que lo que se exige es que el registrador en el certificado que expida precise cual es la situación jurídica del predio, destacándose en el quienes son los titulares de derechos reales principales, y al revisar con detalle el certificado de libertad y tradición allegado con la presente demanda, la Sala encuentra que en dichos sí se encuentran las definidas las personas que figuran como titulares de derechos reales, satisfaciendo con ello el requisito exigido por el artículo 375-5 del C.G.P, por lo que no debió exigirse en el caso en concreto el certificado especial. No obstante lo anterior, no puede inadvertirse la falta de copias para el traslado de la demanda y archivo del Juzgado, y la demanda en medio magnético conforme lo dispone el artículo 89 de C.G.P, falencias que debían ser subsanadas y no fueron remediadas por el demandante. En ese orden, la desatención del extremo demandante en cuanto a la carga que le correspondía atender respecto de los puntos señalados en el inciso anterior y que también motivaron el rechazo de la demanda por no ser subsanados, habrá de confirmarse la providencia recurrida. ...”

Por lo anterior, encuentra esta funcionaria judicial, que no es viable acceder a la solicitud de **REPOSICION** del auto interlocutorio No. 910 de noviembre 24 de 2021, que rechaza la presente demanda.

Sin más consideraciones de orden legal y por lo anteriormente expuesto el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (VALLE)**,

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto interlocutorio No. 910 de noviembre 24 de 2021, que **RECHAZA LA DEMANDA**, por no haberse subsanado en debida forma, ya que no se aportó certificado de tradición especial actualizado, tal y como se exigió en el auto inadmisorio de la misma.

**SEGUNDO: UNA VEZ EJECUTORIADO EL PRESENTE AUTO, ARCHIVESE** el presente asunto.

#### **NOTIFÍQUESE**

**LA JUEZ,**

**ANA RITA GÓMEZ CORRALES.**

**Firmado Por:**

**Ana Rita Gomez Corrales  
Juez  
Juzgado Municipal**

**JUZGADO 7° CIVIL MUNICIPAL**

**SECRETARIA**

El estado No 050 de hoy notifico

del anterior

Palmira 10 MAY 2022

En Secretaría

**Civil 007**  
**Palmira - Valle Del Cauca**

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:

**13bde6f75233e5c692e2995fb23052b2cc9e02c7f00b600254105bfa2a721f1a**

Documento generado en 09/05/2022 09:40:21 AM

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