

**SECRETARIA:** Santiago de Cali, once (11) de marzo de dos mil veinticuatro (2024). Al Despacho del señor juez el presente asunto a fin de que se resuelva el recurso de apelación. Sírvase proveer.

**LINDA XIOMARA BARON ROJAS**  
Secretaria.

## **REPÚBLICA DE COLOMBIA**



### **RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI AUTO INTERLOCUTORIO No. 249 RADICACIÓN: 760014003-005-2023-00749-01**

Santiago de Cali, once (11) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

#### **I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA**

Procede el despacho a pronunciarse respecto del recurso de apelación, interpuesto por la parte ejecutante, contra el Auto Interlocutorio No. 2593 de fecha 10 de octubre de 2023 proferido por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cali, por medio del cual se rechazó la demanda de la referencia.

#### **II. ANTECEDENTES**

A través de apoderado judicial, el señor LINO MACARIO BURBANO AROS, presentó demanda declarativa de pertenencia en contra de la señora ANA EDILIA TELLEZ, y en contra de las demás personas inciertas e indeterminadas.

El juzgado de primera instancia mediante auto No 2444 de fecha 25 de septiembre de 2023 inadmitió la demanda entre otras razones que no vienen al caso, por no acompañarse el “certificado especial” expedido por el registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sobre el bien inmueble objeto de pertenencia, y el certificado del inmueble de mayor extensión de donde hace parte aquel.

El vocero judicial de la parte actora presentó el correspondiente memorial indicando que subsanaba las falencias anotadas y, concretamente, sobre la causal mencionada, dijo que le era imposible aportar certificado de tradición

y certificado especial del predio de mayor extensión M.I No. 370 – 254418, por cuanto sigue el folio bloqueado por el trámite administrativo TA-2023-84. Sin embargo, indicó que aportaba el certificado de tradición del inmueble identificado con folio No. 370 – 1093813, que supuestamente también pertenece a la señora ANA EDILIA TELLEZ, misma demandada en este caso, y que dicho inmueble también hace parte del predio de mayor extensión M.I No. 370 – 254418.

Mediante auto No 2593 del 10 de octubre de 2024, el *a quo* rechazó la demanda, luego de considerar que el defecto al que se viene haciendo mención no fue subsanado. Para llegar a tal conclusión, indicó que *“Si bien en la demanda y subsanación se realiza la salvedad de que no se aporta el certificado especial y certificado de tradición del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 370-254418, por cuanto el folio se encuentra en trámite administrativo de calificación y por tanto bloqueado, no es procedente tener por subsanado este yerro debido a que se trata de un requisito especial de la demanda de pertenencia y el terminó legal para subsanarla es improrrogable.*

*Inclusive de los anexos de la subsanación se observa respuesta de fecha 3 de octubre de 2023 del Registrador en donde le informan al peticionario que con los datos aportados no es procedente expedir el certificado dado que la matrícula 370-254418 “(...) corresponde a un GRAN PREDIO de mayor extensión que hoy tiene 213 anotaciones y 188 segregaciones parciales, formando 188 predios con ubicación, cabida y linderos especiales, a los cuales se les ha asignado matrícula inmobiliaria individual. Es decir que NO corresponde a un inmueble en especial con dirección. En la actualidad la citada Matrícula 370-254418 se encuentra bloqueada con el trámite administrativo TA-2023-84 lo que significa es que hasta tanto no se termine dicho trámite NO es posible expedir certificación alguna” (Negrilla fuera de texto). De lo anterior, se puede inferir, que en la demanda no está plenamente identificado el inmueble objeto de pertenencia y menos aún el predio de mayor extensión, ya que no existe certeza de que el área pretendida haga parte del globo de mayor extensión señalado o de algún inmueble que ya hubiere sido segregado y que cuente con matrícula inmobiliaria independiente.*

*En síntesis, resulta improcedente adelantar un proceso de declaración de pertenencia sin la plena identificación jurídica del bien y de los titulares de derechos reales sobre él, debido a que de ello depende la determinación de las personas que deben ser convocadas al proceso para integrar el polo pasivo y garantizar su derecho a la defensa y contradicción.”*

### **III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

El mandatario judicial de la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del auto de rechazo de la demanda, argumentando:

*“este togado si cumplió con aportar el certificado especial o lo que se conoce como certificado de tradición, y no solo el certificado de tradición, sino también el certificado especial de tradición de la M.I No. 370 – 1093813, folio de matrícula inmobiliaria el cual no es de mayor extensión, es un folio de matrícula abierta con base al folio de mayor extensión M.I No. 370 - 254418 el cual es el que no se pudo aportar a la demanda el certificado de tradición ni el certificado especial de tradición por cuanto*

como bien manifesté al despacho que la M.I de mayor extensión se encontraba bloqueada con un trámite administrativo y hasta tanto no se solucionara, no es posible para la ORIP de Cali expedir certificados del mencionado folio.

(...)

Lo que no comparto con el juzgado, es que compare el término de subsanación de la demanda que son cinco días, con la solicitud que se realiza ante la ORIP de Cali para la expedición del certificado especial del folio de M.I de mayor extensión que son 15 días según la norma, y la ORIP dice que son 10 días hábiles, con esto quiero dejarle claro al juzgado, que no es en mi carga ni está en mi exigencia y que se me es imposible solicitarle a la ORIP de Cali que desbloquee el folio de M.I de mayor extensión para así poder aportarlo a la demanda.

(...)

Es de anotar, que el bien objeto de prescripción se ubica en la dirección CARRERA 93B Oeste No. 2B Oeste – 11 Barrio Alto Jordán Sector Cabañitas y el bien de la señora ANA EDILIA TELLEZ que es contra quien se dirigió la demanda está ubicado en la dirección CARRERA 93 # 1B OESTE – 105 PROGRAMA ALTO JORDAN, direcciones similares, del mismo barrio o programa ALTO JORDAN, por lo que no es cierto como manifiesta el despacho que: .... ya que no existe certeza de que el área pretendida haga parte del globo de mayor extensión señalado o de algún inmueble que ya hubiere sido segregado y que cuente con matrícula inmobiliaria independiente, cuando el bien pretendido en esta demanda si hace parte de un inmueble que se segrego e individualizo del globo de mayor extensión y cuenta con matrícula inmobiliaria independiente la cual es la M.I No. 370 – 1093813 que se aportó en los anexos de la subsanación.”

#### **IV. CONSIDERACIONES**

El problema jurídico sometido a consideración de este despacho estriba en determinar si tanto la inadmisión como el posterior rechazo de la demanda encuentran abrigo en el ordenamiento jurídico y consultan la singular realidad fáctica, o se imponía un actuar distinto.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 321 del Código General del Proceso, es apelable el auto que rechace la demanda, por tanto, es procedente el recurso que se desata siendo competente este Despacho para ello.

El artículo 90 del Código General del Proceso consagra las causales de inadmisibilidad y rechazo de la demanda, con las cuales se persigue prevenir, desde el primer momento, los vicios que puedan afectar el desarrollo del proceso, y evitar, en consecuencia, nulidades y sentencias inhibitorias, que son contrarias a los principios de economía procesal y eficacia de la administración de justicia, de modo que, el mismo pueda culminar con una sentencia de fondo que dirima el conflicto de intereses sometido a consideración de la administración de justicia.

Las causales de rechazo de la demanda implican una especie de sanción al demandante y, por tanto, no le es permitido legalmente al juez invocar motivos o causales distintos a las que expresamente prescribe el artículo 90 del Código General del Proceso, norma que dispone que, para inadmitir la demanda, deben señalarse los defectos que adolezca para ser subsanados en el término de cinco (5) días, so pena de acarrear su rechazo.

Como ya se expuso, no suscita discusión que si la demanda, como acto de postulación, no cumple con las formalidades que la ley prescribe para la iniciación de una relación procesal, deberá ser rechazada, amén que, en aras de superar estos requisitos de forma y garantizar el éxito del proceso, el juez debe acudir a la figura de la inadmisión, dando la oportunidad procesal al demandante para que los corrija.

Así pues, el rechazo de la demanda, entre otras causas que no vienen al caso, procederá cuando el interesado no enmiende los defectos de que adolezca el instrumento y que fueron previamente señalados por el juzgador; desdeñarla, contraviniendo el anterior trámite, sería ir en contra de la voluntad del legislador y, de paso, comprometer garantías de rango constitucional, como la tutela judicial efectiva<sup>1</sup>.

Incluso, este valor impone que las sanciones o demás consecuencias jurídicas que limiten los derechos, deben ser de interpretación restrictiva, luego, cuando se rechaza una demanda, estamos frente a una hipótesis que puede trasgredir el acceso a la administración de justicia, razón por la que el fallador, antes de adoptar una decisión de esta magnitud, está en la obligación de verificar que el litigante haya satisfecho cabalmente la carga impuesta, desde luego, soportada en una causa legal y sopesada razonablemente.

De modo que solo es plausible el rechazo de la demanda, si transcurrido el período legal el accionante asume una conducta silente o contumaz, representativa de su desinterés para ajustar su libelo, o no repara los yerros que causaron la inadmisibilidad; de cualquier manera, habrán de ponderarse otras causas, en donde se concluya que sin dicho ajuste no se puede proseguir con el decurso por ineptitud.

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-833 de 2002, M. P. Dr. Alfredo Beltrán Sierra

Examinado el expediente, da cuenta este despacho que no son bien recibidos los argumentos planteados por la parte demandante tanto en el escrito de subsanación como en el de los recursos de reposición y apelación. Ello, por cuanto, aunque sea cierto que nadie está obligado a lo imposible, y por tal razón, no se le podría exigir al actor más allá de su gestión para conseguir el certificado del inmueble de mayor extensión identificado con M.I No. 370 – 254418, no es menos cierto que se trata de un requisito legal irremplazable con otros documentos, lo que hace inviable la admisión de la demanda.

Vale la pena recordar que el artículo 29 de la Constitución Política, desarrolla el principio de legalidad en todos sus ámbitos, e indica no puede existir pena o sanción si no hay Ley que la establezca<sup>2</sup>, por ello, es sensato afirmar que, las sanciones o demás consecuencias jurídicas deben ser de interpretación restrictiva, atendiendo el principio de legalidad o tipicidad de la sanción, por cuanto está proscrito todo método de análisis extensivo o analógico.

En tal sentido, cuando el legislador ha precisado los alcances de una disposición normativa, al juzgador no le es dable realizar interpretaciones subjetivas que tergiversen la ley sustancial o procedimental, de lo contrario, socavaría caros principios rectores de interpretación, como el instituido en el artículo 27 del Código Civil que reza: “[cuando] el sentido de la Ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu”. Por lo tanto, si el precepto es claro, no se puede llegar a un colofón totalmente opuesto, de lo contrario, sería desnaturalizar los trámites y procedimientos.

En este caso, el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso es claro y no admite interpretación contraria a que a la demanda debe acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, y que, cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este, lo cual tiene como objetivo claro el determinar desde un principio la o las personas que deben ser demandadas, logrando colegirse así, que el anexo en alusión se encuentra directamente relacionado con el derecho de defensa y contradicción de la parte pasiva.

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-699 de 2015, M. P. Dr. Alberto Rojas Ríos

Se advierte que con la demanda se anexó un documento expedido por la Ventanilla Única de Registro (VUR), donde están consignadas las anotaciones del folio No. 370-254418, sin embargo, dicho documento no sustituye ni tiene la validez jurídica de un certificado de libertad y tradición o del certificado especial emitido por el Registrador.

En este punto cabe indicar que el anexo que se echa de menos, es este caso, sirve para establecer la parte pasiva, no para determinar la plena identificación del inmueble como lo aseguró el *a quo* ya que, en todo caso, con la demanda se indicó que el inmueble no posee folio de matrícula, pero que se encuentra ubicado en la Ciudad de Cali en la dirección CARRERA 93B Oeste No. 2B Oeste – 11 Barrio Alto Jordán Sector Cabañita, y que cuenta con número predial 760010100189700590013500000002. Además, en la demanda se indican sus cabidas y linderos, y se aporta un plano topográfico relacionado. Es decir, que la identificación plena de inmueble, ya corresponde a una tarea del juez en la diligencia de inspección judicial, y si lo estima pertinente, con acompañamiento de un perito.

De otra parte, se observa que con el escrito de apelación la parte demandante asegura que *“el bien objeto de prescripción se ubica en la dirección CARRERA 93B Oeste No. 2B Oeste – 11 Barrio Alto Jordán Sector Cabañitas y el bien de la señora ANA EDILIA TELLEZ que es contra quien se dirigió la demanda está ubicado en la dirección CARRERA 93 # 1B OESTE – 105 PROGRAMA ALTO JORDAN, direcciones similares, del mismo barrio o programa ALTO JORDAN (...) el bien pretendido en esta demanda si hace parte de un inmueble que se segregó e individualizo del globo de mayor extensión y cuenta con matrícula inmobiliaria independiente la cual es la M.I No. 370 – 1093813 que se aportó en los anexos de la subsanación.*

No obstante, contrario a tales afirmaciones, desde la demanda fue indicado que el inmueble a prescribir NO tiene folio de matrícula, y se encuentra ubicado en la carrera 93B Oeste No. 2B Oeste – 11 Barrio Alto Jordán Sector Cabañita de esta ciudad. Luego, si lo que pretendía la parte actora era la reforma, aclaración o corrección de la demanda, sustituyendo el bien inmueble objeto de la declaración de pertenencia, debió aportarse la nueva demanda debidamente integrada en un solo escrito, como lo dispone el numeral 3 del artículo 93 del Código General del Proceso.

### **CONCLUSIÓN**

Se concluye de todo lo indicado en estas consideraciones que el anexo que el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso exige ser presentado con la demanda, no puede ser sustituido por otro documento, y

que, de cualquier modo, aun cuando sea por causas ajenas al interesado, cuando no es aportado con el escrito inicial, la demanda no puede ser admitida.

También, es pertinente resaltar que, con la decisión opugnada y la presente, no se vulnera el derecho del actor a la tutela judicial efectiva, ni el derecho de acceso a la administración de justicia, en el entendido de que en cualquier momento puede realizar los trámites pertinentes ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, reunir los anexos que se requieren para adelantar la acción declarativa de pertenencia, y finalmente presentar nuevamente la demanda.

Lo anterior trae como consecuencia lógica que se confirme la providencia apelada.


**En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali,**

**V. RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el Auto Interlocutorio No. 2593 de fecha 10 de octubre de 2023 proferido por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cali, por medio del cual se rechazó la demanda, conforme lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO: ORDENAR** la devolución de estas piezas procesales al Juzgado de origen, para que emita la decisión judicial que legalmente corresponda.

**Notifíquese y Cúmplase,**

  
ESTEPHANY BOWERS HERNANDEZ  
Juez

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **044** DE HOY **12 MAR 2024**  
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE  
ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS  
Secretaria