



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
Bogotá D.C., tres (3) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

**Ref.: 2019-011**

Alianza Fiduciaria S.A., formuló la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, por considerar que no se cumple con el requisito formal previsto por el numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso, por cuanto no se allegó certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos en el que conste las personas que tienen el derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de las pretensiones.

Ahora, para resolver la presente excepción, basta señalar que, en efecto, es requisito formal para una demanda de pertenencia allegar el certificado del que se desprendan las personas que tengan inscrito el derecho real de dominio sobre el bien objeto de usucapión.

Sin embargo, en este caso aquel requisito sí se cumplió, pues revisado el plenario se advierte que con la presentación de la demanda, se allegó el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble a usucapir el cual milita a folio 110 y 111 del archivo *002FoliosFisicos*, y de dicho documento se desprende que quienes tienen inscritos derechos reales son Alianza Fiduciaria S.A., y el señor Roberto Guerrero Medina.

Y si la entidad demandada, se refiere al llamado certificado especial de registro, este fue aportado por el extremo demandante al momento de descorrer el traslado de las excepciones previas y en aquel también aparece Alianza Fiduciaria S.A., como entidad con derecho real inscrito en el folio de matrícula.

Valga a aclarar que el certificado especial, solo se requiere cuando *“(i) sobre la respectiva bien raíz no figure persona alguna como titular de derechos reales, o (ii) no cuente con folio de matrícula inmobiliaria (si lo pretendido es un predio de mayor extensión), o (iii) el folio no refleje actos dispositivos, o (iv) el bien no aparezca registrado”*<sup>1</sup>

Es así que en este caso, al no configurarse ninguna de las anteriores hipótesis descritas, era suficiente con el folio de matrícula inmobiliaria allegado desde la presentación de la demanda.

Por lo anterior, se dispone:

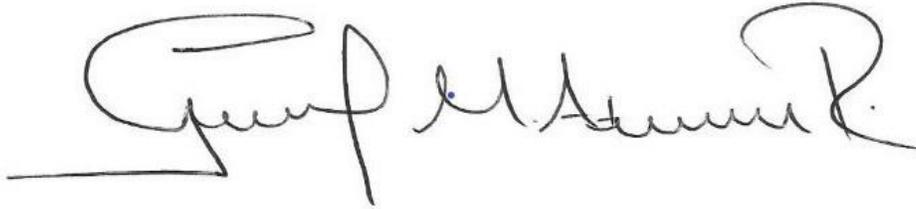
---

<sup>1</sup> Auto de 19 de diciembre de 2017. Exp. 2002-00854-02 M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez.

**PRIMERO: DECLARAR** no probada la excepción previa instaurada por Alianza Fiduciaria S.A.

**SEGUNDO:** Ejecutoriada esta decisión regrese el proceso al despacho.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gamal Mohammand Othman Atshan Rubiano'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'G' and 'M'.

**GAMAL MOHAMMAND OTHMAN ATSHAN RUBIANO**  
**JUEZ**  
**(2)**

DM