



Rad. 00097-2020

Secretaria:

Señor Juez, doy cuenta a Ud. con la demanda verbal de pertenencia, instaurada por la señora Cándida Sergina Ortiz Severini en contra de la sociedad Inversiones del Caribe Ltda “En liquidación”, informándole que mediante escrito que antecede se pretende subsanar los defectos de que adolecía.

A su despacho para que se sirva proveer.

Barranquilla, 3 de octubre de 2020.

BEATRIZ DIAZGRANADOS CORVACHO

Secretaria

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, tres (3) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Analizado el escrito con el que se subsana las deficiencias que condujeron a inadmitir la demanda, se concluye que corresponde el rechazo de la misma; habida cuenta que, contrario a evidenciar la claridad que se impone frente a las causas esgrimidas por el juzgado, lo que conduce es a nuevas situaciones y circunstancias que en modo alguno pueden soslayarse.

Tratándose de demandas sobre bienes inmuebles, el legislador tiene exigido en el artículo 83 del C. G. del P. que se especifiquen por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen, disposición que armoniza con el numeral 5° del artículo 375 ídem, al imponer que con la demanda se acompañe certificado del registrador de instrumentos públicos donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, agregando que, cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este.

En el caso que ocupa nuestra atención, acompañó el actor inicialmente certificado expedido por el registrador en el que se manifiesta que se



desconoce titular de derecho de dominio sobre el inmueble ubicado en la carrera 76 N° 81-22 de esta ciudad, situación que condujo a inadmitir la misma, en la medida en que no se explican las razones por las que se dirige la acción sobre persona determinada, siendo que no aparece el el respectivo registro y a que se debe integrar el contradictorio.

Posteriormente, pretendiendo subsanar la demanda, allega el actor certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula N° 040-296969, ubicado en la carrera 76 N° 71-78, manifestando seguidamente que este inmueble corresponde al lote de mayor de extensión que contiene la franja de terreno solicitada en pertenencia.

Si evidentemente el predio objeto de proceso es de naturaleza privada y así, se encuentra en el respectivo registro, ello debió informarse desde el inicio al juez y a las autoridades encargadas de certificar su situación jurídica, habida cuenta que, como lo tiene dicho la CSJ¹, cumple varias funciones:

“(i) La atestación que hace el registrador da cuenta de la existencia del predio, pues tal es la función que está llamada a cumplir el registro de la propiedad. Se trata, desde luego, de una especie singular de existencia jurídica; (ii) Sirve al propósito de determinar quién es el propietario actual del inmueble, así como dar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, pues contra ellos ha de dirigirse la demanda como ordena el artículo 407 del C.P.C.; (iii) El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para garantizar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del C.P.C. establece la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia. Y, (iv) la presencia del certificado presta su concurso como medio para la identificación del inmueble, dado que los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente

¹CSJ CS. Sent. Sept. 4 de 2006, radicación n. 1999-01101-01



existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción.

A más de lo dicho, el certificado de tradición es un instrumento público y como tal hace fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en él hace el funcionario que lo autoriza (Art. 264 CPC). Por tanto, el referido documento nace de una actuación oficial del servidor estatal en ejercicio de sus funciones, quien lo elabora directamente o interviene en el procedimiento de creación.

Sobre su finalidad, asimismo ha referido la Corte Constitucional:

“El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 5o. del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.P.C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo contradictor^[31], por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.

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*².

Estando así las cosas, estima el juzgado que no se han subsanado las falencias anotadas en auto del 21 de octubre de 2020, en la medida en que no se concretan con suficiente claridad y precisión los datos y circunstancias que identifican el inmueble sobre el cual versa la pertenencia, pues si la franja o lote de terreno que es objeto de reclamo se encuentra contenida en un inmueble de mayor extensión, debió solicitarse y expedirse el certificado especial del registrador de instrumentos públicos, bajo esos precisos términos, de modo tal que ello no genere dudas al juez que conocerá del litigio ni mucho menos de las personas que han de comparecer o ser vinculadas al mismo.

Téngase en cuenta que en la demanda se esgrime una dirección o nomenclatura distinta a la que identifica el inmueble con matrícula N° 040-296969. Ahora, si fue loteado o segregado como se indica en uno de los nuevos documentos aportados, ha de tener folio de matrícula y así no fuera, es situación que corresponde aclarar a quien promueve la demanda, ya que en esta clase de asuntos no es de su objeto la clarificación de los bienes, sino la adjudicación de su dominio, previo cumplimiento de las exigencias legales.

Cuando se demanda pertenencia sobre una parte, franja, porción o lote de terreno que se encuentra contenida en otro de mayor extensión, es menester que se identifique tanto aquel como a éste, habida cuenta que solamente de esta manera podremos estar frente a una demanda en forma, al paso que al otorgarse el derecho de dominio en forma absoluta y exclusiva, es necesario segregarlo para que se le aperture el folio de matrícula respectivo.

Téngase en cuenta que la sentencia no debe ofrecer dudas sobre el bien que se pretende usucapir, pues es un presupuesto de la acción, por ello debe

² Sentencia Corte Constitucional C-275 de 2006.



existir plena identidad entre el bien poseído y el que es objeto de proceso, singularidad que empieza con su cabal identificación en la demanda, estableciendo suficientemente sus límites, al punto que sea posible distinguirlo de los demás, máxime cuando el juez no puede ajustar su extensión, linderos, medidas y demás circunstancias que lo individualizan a su antojo, ello es carga del demandante.

Siendo de esta manera las cosas, se rechazará la demanda, en la medida que no logra precisarse la correcta identificación del bien, ni del que supuestamente lo contiene, ni mucho menos quienes son los titulares de derechos de dominio.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

1. Rechazar la demanda, conforme a las razones anotadas en la parte considerativa.
2. Devuélvase a través de canales virtuales la demanda y sus anexos, dejando las constancias del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

RAUL ALBERTO MOLINARES LEONES

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 015 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE
BARRANQUILLA-ATLANTICO**

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



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla

SIGCMA

Código de verificación:

**963f679460dd87c9a781cf5285b2e85035cf369e480a782e43c8e63c50
5c22f9**

Documento generado en 04/11/2020 04:18:04 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Palacio de Justicia, Dirección: Carrera 44 No. 38-11
Edificio Banco Popular Piso 4
Telefax: 3703032 página web: www.ramajudicial.gov.co
Correo: ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia

