

**CONSTANCIA SECRETARIAL:**

Al Despacho de la señora Juez, respuesta de la Oficina de Instrumentos Públicos frente a la reiteración de la medida cautelar de inscripción de la demanda, ordenada mediante auto del 5 de agosto del 2021.

De igual manera, se hace constar que la parte demandante a través de su apoderado judicial presentó solicitud de subsanación del oficio N° 00151-21 expedido el pasado 11 de Agosto del 2021.

Octubre 20 de 2021

**JOSE ISMAEL ALVARADO CASADIEGO**  
**SECRETARIO**

---

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CEPITÁ  
SANTANDER**

**Veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021)**

**Proceso:** Verbal Especial  
**Radicado:** 681604089001-2020-00021-00  
**Demandante:** OMAR ANTONO VEGA RODRIGUEZ  
**Demandado:** INDETERMINADOS

Teniendo en cuenta el contenido de la constancia secretarial que precede, observa el Despacho que la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, remitió a través del correo institucional de este Juzgado<sup>1</sup>, *NOTA DEVOLUTIVA* respecto de la medida cautelar de inscripción de la demanda, en el folio de matrícula inmobiliaria N° 314-23855, ordenada al interior del proceso de la referencia, plasmando como argumentos, los siguientes:

***“ 1: OTROS***

*SI BIEN EN CIERTO LA DEMANDA DE PERTENENCIA O EL PROCESO VERBAL ESPECIAL DE QUE TRATA LA LEY 1561 DE 2012 PUEDEN DIRIGIRSE CONTRA PERSONAS INDETERMINADAS, SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO INMOBILIARIO SOLO PROCEDE CON RESPECTO A LOS TITULARES DE DERECHO REAL DE DOMINIO (ARTS. 590 Y 591). TAMBIEN, TENGASE EN CUENTA QUE LA INSCRIPCION DE LA DEMANDA NO SACA EL BIEN DEL COMERCIO.*

*DE OTRA PARTE, ES EL SEÑOR JUEZ QUIEN AL FINAL DEL PROCESO DISPONDRÁ SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL BIEN Y SI ES SUSCEPTIBLE DE ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN, OTORGAR TÍTULO DE PROPIEDAD O SANEAR TÍTULOS QUE CONLLEVEN LA LLAMADA FALSA TRADICIÓN.*

---

<sup>1</sup> Folios 220 al 224.



*DE IGUAL MANERA, TÉNGASE EN CUENTA QUE RESPECTO DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA QUE SE ENCUENTREN EN FALSA TRADICIÓN, ESTA ES UNA SITUACIÓN QUE, DE CONFORMIDAD CON LAS COMPETENCIAS ATRIBUIDAS A LOS REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, ES POSIBLE CERTIFICARLA*

*ARTICULOS 3 LITERAL D Y 16 DE LA LEY 1579/2012.*

***2: FALTA DE PAGO DE DERECHOS DE REGISTRO (PARÁGRAFO 1 DEL ART. 16 Y ART. 74 LEY 1579 DE 2012 Y RESOLUCION DE TARIFAS REGISTRALES VIGENTE).  
RESOLUCION 2436 DE 2021 SNR.***

Teniendo en cuenta lo anterior, mediante auto obrante a folios 225 y 226, este Despacho REITERÓ a la Oficina de Instrumentos Públicos, registrar la citada medida cautelar *-sin desconocer claro está la responsabilidad de interesado al no cancelar los derechos-*; sin embargo, mediante documentación arrimada a través de correo electrónico, dicha oficina efectuó nuevamente *NOTA DEVOLUTIVA*<sup>2</sup>, bajo la siguiente argumentación:

***“1: OTROS.***

*SI BIEN ES CIERTO LA DEMANDA DE PERTENENCIA O EL PROCESO VERBAL ESPECIAL DE QUE TRATA LA LEY 1561 DE 2012 PUEDEN DIRIGIRSE CONTRA PERSONAS INDETERMINADAS, SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO INMOBILIARIO SOLO PROCEDE CON RESPECTO A LOS TITULARES DE DERECHO REAL DE DOMINIO (ARTS. 590 Y 591). TAMBIEN, TENGASE EN CUENTA QUE LA INSCRIPCION DE LA DEMANDA NO SACA EL BIEN DEL COMERCIO.*

*DE OTRA PARTE, ES EL SEÑOR JUEZ QUIEN AL FINAL DEL PROCESO DISPONDRÁ SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL BIEN Y SI ES SUSCEPTIBLE DE ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN, OTORGAR TÍTULO DE PROPIEDAD O SANEAR TÍTULOS QUE CONLLEVEN LA LLAMADA FALSA TRADICIÓN.*

*TAMBIEN TÉNGASE EN CUENTA QUE RESPECTO DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA QUE SE ENCUENTRAN EN FALSA TRADICIÓN, ESTA ES UNA SITUACIÓN QUE, DE CONFORMIDAD CON LAS COMPETENCIAS ATRIBUIDAS A LOS REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, ES POSIBLE CERTIFICARLA, EMPERO, EN CUANTO ESTA SITUACIÓN EN PARTICULAR, ES DECIR, ANTE LA FALSA TRADICIÓN QUE EXHIBE EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, SE PONE DE PRESENTE LAS CONSECUENCIAS PROCESALES JUDICIALES REFERIDAS EN LOS ARTÍCULOS 5, LITERAL A) DEL 11 Y 13 DE LA LEY 1561/2012. Y ARTICULO 375 NUMERALES 5 Y 6 DE LA LEY 1564/2012 (SENTENCIAS T-488/14 Y T293/16 DE LA CORTE CONSTITUCIONAL, STC1776-2016, STC12184-2016, STC9845-2017 Y STC10174-2018 DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA 13/2014 INCODER-SNR E INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 01/2017 SNR.*

*DE OTRA PARTE, FALTA CITAR DOCUMENTO DE IDENTIFICACION DEL DEMANDANTE (TITULAR DEL DOMINIO INCOMPLETO) ARTÍCULO 16, LEY 1579 DE 2012.*

---

<sup>2</sup> Folios 230 a 232.



## CONSIDERACIONES

La Ley 1561 de 2012 –*Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición*–, en su artículo 14 establece lo siguiente:

*“En el auto admisorio de la demanda, se ordenará lo siguiente:*

- 1. Como medida cautelar oficiosa, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria para el caso del saneamiento de título que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es la titulación de la posesión, se decretará la medida cautelar sólo si existe folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de posesión.*

Del mismo modo, el numeral 3° del artículo en mención, determina que *“Inscrita la demanda y aportadas las fotografías o mensajes de datos por el demandante, el juez ordenará correr traslado de la demanda a las personas (...)”*, evidenciándose la necesidad de la inscripción de esta medida de carácter oficioso para continuar con el trámite previsto en la ley.

Ahora bien, la medida de inscripción de la demanda, según lo ha mencionado la H. Corte Suprema de Justicia, *“tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces, atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera. Además, por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimatorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración en la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el inmueble, pues de ocurrir lo contrario, de nada serviría<sup>3</sup>”*.

Ahora bien, en principio debe decirse que la norma que regula el caso que hoy se estudia –*ley 1561 de 2012*–, prevé taxativamente la inscripción de la demanda –*como medida cautelar oficiosa*– estableciendo a su vez aspectos para su procedencia.

---

<sup>3</sup> CSJ. SC19903-2017 de 29 de noviembre de 2017, exp. 73268-31-03-002-2011-00145-01.



En este orden, seguidamente debe indicarse que respecto del *primer argumento propuesto* por la oficina de instrumentos, obsérvese que no es del todo cierto cuando afirma que “*su inscripción en el registro público inmobiliario solo procede con respecto a los titulares de derecho real de dominio*”, por cuanto la misma ley 1561 de 2012 determina que en tratándose de “*Si la pretensión es la titulación de la posesión, se decretará la medida cautelar sólo si existe folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de posesión*”, situación que acontece en el presente caso.

Respecto de la manifestación referente a que “*téngase en cuenta que la inscripción de la demanda no saca el bien del comercio*”, no se desconoce que tal efecto se encuentra previsto en el artículo 591 del C.G.P.; sin embargo, también la norma en cita establece que quien adquiera el bien con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia, evidenciándose la necesidad de mostrar al público en general o de “*advertir a la comunidad acerca de que su titularidad se encuentra en disputa. De ese modo, si un tercero decide adquirir la propiedad de la cosa sobre la que recae la medida preventiva, lo hará asumiendo como suyos los riesgos propios de la Litis*”<sup>4</sup>.

Respecto al *segundo argumento esbozado*, referente a que “*de otra parte, es el señor juez quien al final del proceso dispondrá sobre la naturaleza jurídica del bien y si es susceptible de adquisición por prescripción, otorgar título de propiedad o sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición*”, si bien ello es cierto, a la suscrita en este estadio procesal no le corresponde establecer algún tipo de debate antes de trabarse la *Litis*, por lo que este motivo, lejos de ser un argumento de oposición al registro de la medida, es una manifestación que no es de recibo en esta etapa procesal y sólo con base en las pruebas que en el trasegar procesal se recauden se clarificará la naturaleza del predio. Es que recuérdese que lo que se solicita es la *inscripción de la demanda*, como medida cautelar oficiosa, mas no *el registro de la sentencia*.

Y en lo que tiene que ver al *tercer argumento*, concerniente a que se “*pone de presente las consecuencias procesales judiciales referidas en los artículos 5, literal a) del 11 y 13 de la ley 1561/2012. y articulo 375 numerales 5 y 6 de la ley 1564/2012 (sentencias t-488/14 y t293/16 de la corte constitucional, stc1776-2016, stc12184-2016, stc9845-2017 y stc10174-2018 de la corte suprema de justicia, instrucción administrativa conjunta 13/2014 incofer-snr e instrucción administrativa 01/2017 SNR*”, debe decirse que las mismas hacen referencia al registro de la sentencia dictada al interior de este tipo de juicios, pero en ningún de ellos hace referencia a la imposibilidad de inscribir por parte de la Oficina de Registro, la demanda como medida cautelar oficiosa.

---

<sup>4</sup> C.S.J. Sentencia de fecha 18 de diciembre de 2020. M.P. Dr. LUIS ALONSO RICO PUERTA. Radicación N.º 11001-02-03-000-2019-01940-00.



Obsérvese que en este caso, no le compete ni a este Juzgado ni a la oficina de registro hacer juicios anticipados sobre apariencia de buen derecho, o proporcionalidad de la presente medida, ni mucho menos realizar algún tipo de debate antes de trabarse la *litis*; por lo que los argumentos mencionados por el registrador de instrumentos públicos no son de recibo en esta etapa procesal.

En este orden de ideas, revisado el contenido del artículo 14 de la ley 1561 de 2012<sup>5</sup>, así como lo previsto en el artículo 590 del C.G.P., este Despacho considera que es del caso reiterarle a la **OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA** que proceda a inscribir la demanda como medida cautelar oficiosa en el folio de matrícula inmobiliaria N° 314-23855.

Finalmente, revisado el oficio N° 00151-21 expedido el día 11 de agosto del 2021<sup>6</sup>, se observa que efectivamente se omite señalar el número de documento de identidad del demandante OMAR ANTONIO VEGA RODRIGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 91.471.529 de Bucaramanga; por lo que se ordenará que por secretaría, se expida una nueva comunicación dirigida a la OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA, subsanando el yerro evidenciado.

En mérito de lo expuesto, y sin otro tipo de consideraciones el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CEPITA,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: REITERAR** a la **OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA**, que **INSCRIBA** la demanda *-como medida cautelar oficiosa-*, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 314-16955, según lo establecido en el numeral 1° del artículo 14 la Ley 1561 del 2012.

**SEGUNDO: ADVERTIR** al Registrador de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, su obligación de dar cumplimiento a las órdenes judiciales en los términos del artículo 7° del C.G.P.

**TERCERO: REMITIR** copia del presente proveído a la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, para lo de su cargo.

---

<sup>5</sup> “Artículo 14. Contenido del auto admisorio de la demanda. En el auto admisorio de la demanda, se ordenará lo siguiente: como medida cautelar oficiosa, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria para el caso de del saneamiento de título que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es la titulación de la posesión, se decretará la medida cautelar sólo si existe folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de posesión”

<sup>6</sup> Expedido en cumplimiento de lo ordenado en providencias del 26 de Enero y 5 de Agosto del 2021. Folios 137 al 139 y 220 al 221 del plenario.



**CUARTO: ORDENAR** que por secretaría, se expida una nueva comunicación dirigida a la OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA, señalando que el demandante OMAR ANTONIO VEGA RODRIGUEZ, se identificada con la cédula de ciudadanía 91.471.529 de Bucaramanga.

Secretaría proceda de conformidad.

**Notifíquese y Cúmplase.**

  
LISETH PAOLA ARENAS CALA  
Juez

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE CEPITÁ**

El auto anterior se notificó a las partes por anotación en el estado No. 00039-21 fijado en la secretaria a las 8:00 a.m., de hoy 21 de octubre del 2021.

**JOSE ISMAEL ALVARADO CASADIEGO**  
**Secretario**