

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**  
**SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

<b>REFERENCIA:</b>	PERTENENCIA
<b>RADICACIÓN:</b>	20001-31-03-003-2020-00011-01
<b>DEMANDANTE:</b>	CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO
<b>DEMANDADO:</b>	LUIS ANTONIO CHINCHIA GARAY
<b>ASUNTO:</b>	REVOCA AUTO APELADO

Valledupar, dieciséis (16) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Procede la sala a pronunciarse sobre el recurso de apelación propuesto por el apoderado de la parte demandante, contra la decisión de fecha 22 de octubre del 2020, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, mediante la cual se rechazó la presente demanda.

**I. ACTUACIÓN JUDICIAL**

El demandante CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO, a través de apoderado judicial, presentó demanda de pertenencia, respecto del inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria 190-141584 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Mediante auto de 16 de julio de 2020, el *a quo*, inadmitió la demanda por considerar que se debía: 1) indicar el domicilio del demandante y apoderado; 2) aclarar las pretensiones de la demanda sobre la clase de proceso y de pertenencia instaurada; 3) aclarar los hechos y pretensiones de la demanda respecto del área, cabida y linderos del bien; y 4) aportar Certificado de libertad y tradición, o folio de matrícula inmobiliaria del predio a prescribir.

El apoderado del demandante presentó subsanación de la demanda, mediante la cual corrigió y aclaró los yerros establecidos por la *a quo*, y explicó que respecto de lo anotado sobre el área, cabida y linderos del inmueble, con la demanda se aportó certificado especial de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar,

**PROCESO:** PERTENENCIA  
**RADICACION:** 20001-31-03-003-2020-00011-01  
**DEMANDANTE:** CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO  
**DEMANDADO:** LUIS ANTONIO CHINCHIA GARAY

del cual se puede colegir que existe identidad jurídica entre el bien poseído por el demandante y el descrito en la misma, sin negar que aunque es cierto que existan discrepancias en el área del mismo, pues así lo registra el ente encargado en el folio inmobiliario, pero que sin embargo lo anterior no resta eficacia a la titularidad del derecho pleno de dominio del inmueble, situación que puede ser corregida con la declaración judicial del derecho a su favor, mediante la rectificación del área ante el IGAC, a través del trámite administrativo correspondiente.-

Por otro lado, resaltó el demandante que el mencionado Certificado Especial de Tradición No. 180372 que fue aportado en la demanda, obra de conformidad con el artículo 375 C.G.P., consignándose en dicho documento como propietario de pleno dominio del mismo y titular de derechos reales el señor LUIS ANTONIO CHINCHILLA GARAY, por lo que las discrepancias entre los recibos del predial y el folio inmobiliario, no vicia la demanda, cuando se cuenta con la información suministrada por la autoridad encargada del registro inmobiliario. Del mismo modo, pone de presente que el hecho de que, en los recibos de impuesto predial, figure una persona distinta del titular de derechos reales, suele suceder permanentemente.

## **II. DECISIÓN OBJETO DE APELACIÓN**

Mediante auto de fecha 22 de octubre del 2020, la juez de primera instancia, rechazó la demanda por considerar que no fue subsanada en debida forma en los términos del auto inadmisorio.

Determinó la juzgadora que en la subsanación presentada no se indicó cual era el área real o existente en el inmueble a prescribir, así como los linderos reales o existentes de esa área, desatendiendo lo indicado en los artículos 82-4 y 83-1 C.G.P., teniendo en cuenta que hay una considerable diferencia de 21 metros cuadrados que afecta dicha precisión.

Por otro lado, determinó la *a quo* que se incumplió con la carga de aportar el Certificado de Libertad y Tradición o Folio de Matrícula Inmobiliaria del bien a prescribir, en vista que en los recibos de predial aportados con la demanda aparece como propietaria la señora SOFIA CHINCHILLA GARAY, ello para verificar si el inmueble tuvo modificaciones en su último propietario inscrito.

**PROCESO:** PERTENENCIA  
**RADICACION:** 20001-31-03-003-2020-00011-01  
**DEMANDANTE:** CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO  
**DEMANDADO:** LUIS ANTONIO CHINCHIA GARAY

### **III. RECURSO DE APELACIÓN**

Inconforme con la decisión antes descrita, el apoderado judicial de la parte demandante presentó recurso de apelación alegando encontrar el rechazo de la demanda injusto, y carecer de motivación fáctica y normativa.

Consideró que obra en el expediente abundante información documental de donde se infiere claramente, que el bien inmueble sobre el cual recae el litigio, se encuentra plenamente identificado, individualizado, singularizado en su ubicación, cabida, linderos actuales y nomenclaturas.

Determinó que en la subsanación de la demanda se aclaró plenamente que se aportó con la misma, certificado especial de tradición, documento que individualiza plenamente el inmueble pretendida mediante el proceso declarativo verbal de pertenencia.

Que, de igual manera, en el escrito de demanda, se describió plenamente el inmueble, con su dirección, y linderos.

Objetó la aptitud del *a quo* que califica como caprichosa, al no acceder al certificado especial aportado.

Adujo que aunque es imposible negar que existen discrepancias respecto el área de terreno, pero que lo anterior no le resta eficacia a la titularidad de dominio, señalando que tal advertencia realizada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el certificado especial de tradición que expidió, es para que se realice la corrección del área necesaria, a través del trámite administrativo dispuesto para tal fin, no siendo del resorte de este despacho judicial, sin perder de vista que la pretensión inicial está encaminada a prescribir el inmueble descrito en la misma.

### **IV. CONSIDERACIONES**

El recurso de apelación es un medio de impugnación de providencias judiciales, tanto de autos, como de sentencias, en virtud del cual el superior jerárquico funcional del juez que expidió la decisión en cuestión estudia la decisión del inferior para revocarla, confirmarla o modificarla total o parcialmente, siempre y cuando sea de aquellas que la ley catalogó como susceptibles de alzada.

**PROCESO:** PERTENENCIA  
**RADICACION:** 20001-31-03-003-2020-00011-01  
**DEMANDANTE:** CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO  
**DEMANDADO:** LUIS ANTONIO CHINCHIA GARAY

El problema jurídico a resolver se contrae a determinar si fue acertada la decisión del juez de primera instancia de rechazar la demanda por no encontrarla subsanada en debida forma, o, si contrario a ello, obra razón en el apelante al considerar que dicha determinación del *a quo* va en contravía de las disposiciones sustantivas y adjetivas puesto que el inmueble que se pretende a usucapir se encuentra plenamente identificado e individualizado dentro de la demanda y los documentos aportados, además de haberse anexado oportunamente el requerido certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 375 C.G.P.

Teniendo en cuenta lo anterior, de entrada, establece esta Sala que los reparos del apelante tienen vocación de prosperidad, puesto que, revisado el libelo introductorio de la demanda, sus anexos, la subsanación, en contraste con los argumentos tenidos en cuenta para la inadmisión, se observa que no era procedente emitirse el rechazo tal como fue ordenado por la juez de instancia.

Dentro del auto objetado, la *a quo* determinó que el demandante faltó al requerimiento de aclarar los hechos y pretensiones de la demanda, respecto del área, cabida y linderos del inmueble objeto de usucapión, no indicándose en la subsanación cuál era el área real o existente en el predio, así como los linderos reales o existentes del área.

En primer lugar, no entiende esta Sala el motivo por el que la juez de instancia fue insistente en afirmar que no fueron consignados los linderos del predio que se procura usucapir, cuando desde el mismo libelo introductorio fueron enlistados, tal como puede verse en la pretensión primera de la demanda, donde de manera literal se consignó que se trata el objeto en litigio del *“inmueble urbano ubicado en carrera 10 No. 19-51 y/o 19-57 con una extensión superficial de 411 MTS<sup>2</sup>, código catastral No. 2000101020000000530024000, identificado por los siguientes linderos: NORTE: Con casa y patio de ALBERTO CABARGAS; Sur: Con casa y patio de JUANA SOTO; POR EL ESTE: Con solar de MIGUEL AVILA; POR EL OESTE: Con casa en construcción de CARMEN CONTRADO, conforme a escritura pública número 373 DE FECHA 07-07-1964 de la NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR-CESAR”*. (Subrayado propio)

**PROCESO:** PERTENENCIA  
**RADICACION:** 20001-31-03-003-2020-00011-01  
**DEMANDANTE:** CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO  
**DEMANDADO:** LUIS ANTONIO CHINCHIA GARAY

Respecto de esto último, se observa que el punto tercero que se tuvo en cuenta en el auto inadmisorio, se solicitó la aclaración del área, cabida y linderos del inmueble, en razón de que en *“el certificado aportado figura un área de 390 metros cuadrados y en la célula catastral figura con 411 metros cuadrados. Esta diferencia haría imposible la inscripción de la medida y demanda”*, por lo que se señala en el objetado proveído que rechazó la actuación que no se indicó cual era el área real o existente del inmueble a prescribir.

De lo anterior se encuentra que:

- Tal como se observa del texto previamente citado, dentro del libelo introductorio se señaló que el inmueble que se pretende usucapir, tiene una extensión superficial de 411 metros cuadrados.
- Por otro lado, dentro del certificado No. 1-80372 de 13 de diciembre del 2019 expedido por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad (página 8), se especifica que en el folio de matrícula del bien correspondiente tiene inscrita un área de 390,00 M2, en tanto en el Certificado Catastral No. 1138-357042-34802-0 se expresa un área 411,00 M2. Lo anterior, concuerda con los recibos de pagos del Impuesto Predio aportado como pruebas con la demanda, donde se determina un área de terreno de 411 M2.
- De manera subsiguiente, en el escrito de subsanación, el apoderado demandante, si bien acepta que existen discrepancias registrales sobre el área del predio, del cual se comprobó su identidad jurídica a partir del certificado aportado, esto no le resta eficacia, sosteniendo el actor que lo anterior podrá corregirse, aclararse o rectificarse cuando se obtenga la titularidad del bien, no compartiendo la posición de la *a quo* al afirmar que lo anotado haga imposible la inscripción de la demanda en el folio correspondiente.

Observa esta Sala que es claro que existe una discrepancia entre lo pretendido por el demandante, quien se apoya en los registros catastrales para determinar el área del inmueble que pretende usucapir, en contraste con

**PROCESO:** PERTENENCIA  
**RADICACION:** 20001-31-03-003-2020-00011-01  
**DEMANDANTE:** CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO  
**DEMANDADO:** LUIS ANTONIO CHINCHIA GARAY

el folio inmobiliario de dicho bien. Sin embargo, no es la etapa de admisibilidad de la demanda, la indicada para discutir tal aspecto, el cual, por la naturaleza del proceso, debe ser probado y precisado dentro del curso del debate propuesto, si a bien se tiene que del mismo predio se tiene por parte de dos autoridades distintas, IGAC y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, una diferencia de información, no siendo lo anterior, en tal sentido, un motivo de rechazo de la demanda.

Por otro lado, consideró la juez de instancia como motivo de rechazo, el que, según su criterio, no se haya aportado Certificado de Libertad y Tradición o Folio de Matrícula Inmobiliaria del predio a prescribir, en vista de que en los recibos de predial aportados, aparece la señora SOFIA CHINCHIA GARAY como propietaria del inmueble, por lo que determinó, en aras de verificar el último titular de dominio inscrito, era necesario tal documento.

El artículo 375 del Código General del Proceso, normal especial que regula los procesos de declaración de pertenencia, establece en su numeral 5 que: *“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. (...) Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.”*

Respecto de lo anterior se observa que la parte demandante aportó con el libelo introductorio, Certificado No. 1-80372 emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Valledupar (página 8 archivo 1), donde se señala expresamente en su parte inicial que se expide para el efecto de lo establecido en el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (actual Código General del Proceso). Dentro del mismo se determina, que consultada la base de datos de esa oficina, a dicho bien le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-141584, y consignándose sobre el inmueble que *“el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR adquirió por cesión que le hizo el GOBIERNO DE LA CORONA ESPAÑOLA(...), de acuerdo a su tradición, la venta le corresponde del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR a LUIS A. CHINCHILLA GARAY: determinándose de esta manera **la EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales a favor de LUIS A. CHICHILLA GARAY.**”*

Así, no se encuentra tampoco razón en dicho motivo de inadmisión y mucho menos de rechazo de la demanda, puesto que tal como resaltó el

**PROCESO:** PERTENENCIA  
**RADICACION:** 20001-31-03-003-2020-00011-01  
**DEMANDANTE:** CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO  
**DEMANDADO:** LUIS ANTONIO CHINCHIA GARAY

recurrente al presentar su escrito subsanatorio, siempre obró dentro del expediente un certificado conforme los requerimientos de la norma especial que regula la materia, puesto que tal como se avista, fue anexado certificado especial emitido por el registrador de instrumentos públicos donde figura la persona que es titular de derechos reales y pleno dominio sobre el bien objeto de usucapión, para este caso el señor LUIS CHINCHILLA GARAY, en contra de quien se dirige la demanda.

No anota el mentado registrador, que la señora SOFIA CHINCHILLA GARAY, aparezca registrada dentro del historial del inmueble como propietaria, y mucho menos funja tal calidad en la actualidad. Aunado de lo anterior, tampoco encuentra esta Sala procedencia en las consideraciones tenidas en cuenta por la a quo, al determinar que era *necesario* que se presentase certificado de libertad y tradición del inmueble o folio de matrícula inmobiliaria, con el fin de verificar si el inmueble tuvo modificaciones en su último propietario inscrito, en vista de los recibos prediales aportados con la demanda, cuando se observa que, primero, es el registrador la autoridad designada por la misma norma especial para determinar el titular del derecho real y el sujeto pasivo de la acción de pertenencia, tal como lo hizo a través del certificado 1-80372; además de ser el más reciente de dichos recibos de predial el de fecha 18/02/2019, encontrando en contraste, para tal efecto, que el plurimencionado certificado especial es más reciente, siendo expedido el día 13 de diciembre del 2019, apenas un mes antes de la radicación de la presente demanda (21 de enero del 2020).

Por otro lado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dispuesto que *“el certificado **que se debe requerir para la admisión de las correspondientes demandas de pertenencia, ha de ser el ordenado por el numeral 5 del artículo 375 C.G.P.**”*<sup>1</sup> (Negrilla por fuera del texto), no determinando la norma en ninguno de sus apartes que igualmente tenga que ser exigido un Certificado de Libertad y Tradición o copia del folio inmobiliario, que habilite luego entonces lo anterior como causal de rechazo de la demanda.

Corolario a lo expuesto, encuentra esta Sala que la decisión adaptada en primera instancia debe ser revocada, conforme los argumentos previamente expuestos, no encontrándose ente suficiente en las

---

<sup>1</sup> STC056-2019. Radicación n°011001-02-03-000-2018-02489-00.

**PROCESO:** PERTENENCIA  
**RADICACION:** 20001-31-03-003-2020-00011-01  
**DEMANDANTE:** CARLOS ENRIQUE SERRANO ACEVEDO  
**DEMANDADO:** LUIS ANTONIO CHINCHIA GARAY

consideraciones de la falladora de primera instancia para rechazar la presente demanda de pertenencia.

Sin condena en costas ante la prosperidad del recurso.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,


**RESUELVE:**

**PRIMERO: REVOCAR** el auto de fecha 22 de octubre del 2020 proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, mediante el cual se rechazó la presente demanda. Lo anterior conforme los argumentos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas ante la prosperidad del recurso.

**TERCERO:** En firme esta decisión regrese la actuación al Juzgado de origen para lo pertinente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**  
Magistrado Sustanciador