



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

**PROCESO:** VERBAL DE PERTENENCIA  
**ASUNTO:** APELACIÓN DE AUTO  
**RADICADO:** 20001-31-03-004-2021 00050 01  
**DEMANDANTE:** MARIA ELENA QUINTERO JULIO Y OTRO  
**DEMANDADO:** VALENTIN DE JESUS QUINTERO AARON Y OTROS.

**MAGISTRADO SUSTANCIADOR: ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**

Valledupar, dieciocho (18) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Procede la Corporación en Sala unitaria a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto proferido el 04 de agosto de 2021, por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, mediante el cual rechazó la demanda presentada dentro del proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES PROCESALES**

1.- Los ciudadanos María Elena Quintero Julio y Javier Quintero Julio, por medio de apoderado judicial, presentaron demanda en contra de Valentín De Jesús Quintero Aaron, Álvaro Valentín Quintero Montero, Damaris Cecilia Quintero Aroca, y personas indeterminadas, para que se decrete la prescripción adquisitiva de dominio por vía judicial a su favor, de un lote de terreno urbano con un área de 2.699 M2, y las construcciones que sobre el mismo se levantan, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 190 – 50257 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y privados de esta ciudad, con el consecuente registro de dicha sentencia, ante la mencionada oficina.

1.1.- Repartido el conocimiento de la actuación al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, mediante auto del 12 de abril de 2021, inadmitió la demanda, bajo las siguientes consideraciones:

*“(…) de los hechos de la demanda y las pruebas documentales aportadas, tales como el folio de matrícula inmobiliaria, se aprecia que los demandantes son los propietarios inscritos y que dicha titularidad es completa. Recordemos que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 375, numeral 5 CGP, se establece que la demanda se dirigirá contra quienes figuren como titulares de un derecho real sobre el bien y en este caso, dicha inscripción recae exclusivamente sobre los demandantes, no figurando los demandados con derechos reales inscritos sobre el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N 190 – 50257. Así las cosas, los hechos y pretensiones de la demanda adolecen de la claridad exigida por el Artículo 82, núm 4º y 5º ibídem.*

*De otro lado no se adjuntó el certificado especial, al que alude la norma en el Artículo 375, núm. 5 CGP, que es especial para esta clase de asuntos, sino únicamente el folio de matrícula inmobiliaria.*

*Finalmente, tampoco se acreditó que la demanda haya sido enviada a los demandados previamente a su presentación, conforme a lo dispuesto en el Artículo 6 Decreto 806 de 2020, pues recordemos que cuando se desconozca la dirección electrónica de los demandados, deberá surtirse el envío a las direcciones físicas conocidas para efectos de notificaciones. Para efectos de subsanar dicho error, deberá ahora remitirse además copia de esta decisión y de la subsanación correspondiente a los demandados.” (resaltado de la Sala)”*

1.2.- En aras de obedecer lo ordenado, la parte actora allegó escrito de subsanación señalando básicamente, que es cierto, que sus representados figuran inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria como titulares de dominio del bien objeto de demanda, y que el objeto de sus pretensiones es obtener el saneamiento del título de propiedad, por la amenaza de los señores ALVARO VALENTIN QUINTERO, VALENTIN QUINTERO AARON y DAMARIS QUINTERO AROCA, afirmando de paso, que tales explicaciones se condensan en el hecho diez del escrito introductorio.

Como anexo, al escrito de rectificación de la demanda, aportaron los demandantes, el certificado expedido por el registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos referido al inmueble descrito con la matrícula inmobiliaria N° 190 – 50257.

Finalmente, expusieron que aportan constancia de envío de copia de la demanda, y del memorial de subsanación a los demandados ALVARO VALENTIN QUINTERO, VALENTIN QUINTERO AARON y DAMARIS QUINTERO AROCA, a través de sus correos electrónicos, afirmando también, que adjunta constancia del envío de copia física de la demanda a la dirección que conoce.

### **LA DECISIÓN RECURRIDA**

2.- Por medio de providencia calendada 04 de agosto de 2021, el juez decidió rechazar la demanda, al considerar que la parte demandante no subsanó en debida forma los defectos de que adolece, puesto que, en dicho escrito, no se hace la aclaración solicitada por el despacho, en el sentido de manifestar las razones de promover una demanda de pertenencia teniendo como demandantes a los propietarios inscritos en el registro correspondiente, y que en su lugar, se limitaron los actores, a manifestar que en el numeral 10 del acápite de hechos, se encuentra explicada la razón de ser de sus pretensiones. Como razón adicional del rechazo de la demanda, añadió, que no es procedente darle curso a la acción impetrada, dado que la demanda no está dirigida contra los actuales propietarios del bien, conforme lo prevé el artículo 375 del Código General del Proceso.

### **EL RECURSO DE APELACIÓN**

3.- Disconformes con la decisión, la activa formuló recurso de apelación, fundado en que no es cierto que la demanda no se haya subsanado, como estimó el juez de

primer grado, sino que éste, no realizó un estudio serio de las razones de la acción, y que se encuentran explicadas en el punto diez del acápite de hechos. A lo anterior, añadió, que por economía procesal remitió al fallador a examinar contenido en ese numeral.

Seguidamente, afirmó que nada se opone a que el dueño de un predio, que tiene el título de dominio debidamente registrado, demande para que en su favor se haga judicialmente la declaración de pertenencia, pues con ello, se sana, reafirma o mejora su calidad de propietario.

Mediante providencia del 01 de septiembre de 2021, y tras considerar la procedencia de la impugnación, procedió el juez de esa instancia, a conceder en el efecto suspensivo, la apelación.

### **CONSIDERACIONES**

4.- Preliminarmente conviene precisar, que la competencia de esta Sala para atender la apelación formulada contra el auto que rechazó la demanda, encuentra asiento en lo previsto en el numeral 1º del artículo 321 del CGP, al disponer que es apelable el auto proferido en primera instancia que rechace la demanda.

5.- El problema jurídico que compete resolver a este Tribunal, se circunscribe a determinar, si fue acertada la decisión del juez de primera instancia de rechazar la demanda de la referencia, al considerar que la parte activa no la subsanó en debida forma, y adicionalmente, que la misma es improcedente por cuanto no está dirigida contra los actuales propietarios del bien; o bien desacertó ese funcionario al rechazarla, tras constatar, que el escrito primigenio si fue subsanado conforme a las razones de inadmisión.

6.- La demanda es un acto procesal mediante el cual se pone en movimiento el aparato jurisdiccional, como mecanismo que permite materializar el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia, acogido en la Constitución Colombiana.

7.- A fin de lograr la admisión de la demanda, el escrito que la contenga debe ajustarse a un cúmulo de requisitos formales y/o adicionales; entre ellos, que lo pretendido sea suficientemente claro y preciso, de acuerdo, a las exigencias que el régimen procesal requiera.

8.- De esta manera, el juez de la causa realizará el correspondiente estudio de admisibilidad, consistente en el análisis correspondiente del escrito genitor, objetivado a determinar si cumple, o adolece de alguno de los requisitos previstos por la norma adjetiva para aplicar la consecuencia jurídica que de ella se derive,

según sea el caso, ya sea admitiéndola, inadmitiéndola o rechazándola, al tenor de lo establecido en el artículo 90 del Código General del Proceso. El inciso tercero de esa norma, indica los casos en que se declarará inadmisibile la demanda, así:

- “1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*
- 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad”.*

9.- De cara a tales eventos, el operador judicial señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que sean enmendados en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo.

10.- La finalidad de dichas exigencias es permitir el real acceso a la administración de justicia, garantizando los derechos de quienes intervienen en el proceso, razón por lo que al juez le está vedado exigir presupuestos por fuera de la norma, como también apartarse de otros postulados o parámetros de alcance constitucional, tales como el ejercicio del derecho material o sustancial que con las normas procesales se busca conseguir.

11.- Para lo que interesa al recurso de alzada, el artículo 82 del C.G.P, prevé los requisitos generales que toda demanda debe reunir:

- “1. La designación del juez a quien se dirija.*
- 2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).*
- 3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.*
- 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*
- 5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.*
- 6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.*
- 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.*
- 8. Los fundamentos de derecho.*
- 9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.*

10. *El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.*

11. *Los demás que exija la ley.*”

12.- Como la acción judicial contenida en la demanda inadmitida es la de pertenencia, corresponde examinar las reglas que, de manera especial, exigen las normas procesales que regulan esa clase asuntos. Tenemos que el artículo 375 del C.G.P. establece que:

“En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

1. (...).

5. ***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.*** Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. ***Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.*** Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.

13.- Como se interpreta de la porción normativa transcrita, a la demanda de pertenencia debe adjuntarse como anexo, un certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, en el que figuren las personas naturales o jurídicas determinadas, titulares de derechos reales principales sujetos a registro, entre ellos, la propiedad. Seguidamente, esa misma norma contempla que la demanda siempre, deberá dirigirse contra dichas personas.

14.- En el caso de autos, se comprueba que los motivos que condujeron al juez a inadmitir la demanda, de una parte, se basan en que los actores no revelaron la aclaración solicitada por el funcionario judicial de primer grado, por cuanto advirtió éste, que son los demandantes quienes figuran como titulares del derecho de dominio del bien reclamado en pertenencia, que no lo demandados, como exige el numeral 5º del artículo 375 del CGP; y que en su lugar, se limitaron a afirmar los actores, que tales razones estaban relacionadas en el hecho diez del escrito de demanda.

15.- El segundo argumento expuesto por el juez a quo, se afinca en la improcedencia de la acción judicial de pertenencia, por cuanto no son sujetos pasivos los propietarios del inmueble objeto de disputa.

Al examinar el escrito de subsanación presentado por el apoderado judicial de la activa, se comprueba que éste rindió las explicaciones reclamadas en el proveído inadmisorio, frente al hecho de que son ellos, es decir, los demandantes quienes figuran como titulares del derecho de dominio, y que esa forma de demandar la

pertenencia es excepcional, frente a lo descrito en la norma adjetiva, que indica, que las demandas de pertenencia, deban enfilarse contra esas personas.

En el escrito de subsanación se lee: ***“nos encontramos frente a un hecho excepcional dado que lo que aquí se busca es SANEAR el título de propiedad mediante el cual la señora ROSARIO JULIO DE QUINTERO entra en posesión real y efectiva del inmueble y consecuentemente los hermanos MARIA ELENA QUINTERO JULIO y JAVIER QUINTERO JULIO a su vez lo adquieren en su condición de herederos de la señora JULIO DE QUINTERO, condición esta que hoy está amenazada por los señores ALVARO VALENTIN QUINTERO, VALENTIN QUINTERO AARON y DAMARIS QUINTERO AROCA.”***

16.- Así puestas las cosas, no existe duda para la Sala, que el defecto enrostrado por el juez confutado, ha sido corregido, pues el impugnante satisfizo lo pretendido con el auto inadmisorio, esto era, conocer las razones por las cuales, los inscritos como titulares de dominio se encaminaron a demandar la pertenencia del bien descrito en la demanda.

17.- Ahora bien, frente al rechazo de la demanda con fundamento, en que la misma es improcedente, conviene analizar lo preceptuado en el numeral 5º del artículo 375 del CGP, norma esa que exhibe las especiales exigencias que las demandas para la declaración de pertenencia de bienes privados deben cumplir, esto es, que: *“Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.”*

De la porción normativa expuesta, se tiene que los sujetos pasivos de la relación procesal en asuntos de pertenencia, serán las personas que figuren inscritas en el indicado registro, personas esas adquieren per se, la calidad de demandados determinados, por estar legitimados en la causa para resistir las pretensiones de usucapión.

La legitimación en la causa, se refiere a la posición sustancial que tiene uno de los sujetos en la situación fáctica o relación jurídica de la que surge la controversia o litigio que se plantea en el proceso. Fundamentalmente, consiste en ser la persona que, de conformidad con la ley sustancial, se encuentra autorizada para intervenir en el proceso y formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda por ser sujeto activo o pasivo de la relación sustancial debatida objeto de la decisión del juez, en el supuesto de que aquella exista.

Como viene de explicarse, la legitimación en la causa hace relación a la titularidad jurídica material discutida en juicio, la cual puede o no coincidir con la calidad de quien es parte en el proceso. Dicha legitimación puede ser activa o pasiva, y ésta última se refiere a la persona que tiene interés jurídico de contradecir la pretensión

del actor, porque conforme a la ley sustancial, es frente a la cual se declarará la situación jurídica material discutida en juicio.

18.- Ante lo expuesto, acierta el juez de primer nivel, al rechazar la demanda por las razones expuestas, dado que resulta abiertamente improcedente, que quienes ostentan la calidad de propietarios o titulares de dominio, como en este caso, promuevan acción de pertenencia contra quienes carecen de la titularidad del dominio del bien disputado, en contravía de lo preceptuado en la ley procesal, y de contera, con la carencia evidente de legitimación como presupuesto procesal de la sentencia.

19.- En consecuencia, demostrado como está, que, pese a que los actores subsanaron la demanda debida y oportunamente, al rendir las explicaciones aclaratorias solicitadas por el juez de primer grado, no deriva procedente promover la acción que nos ocupa en la forma planteada por los actores, lo que deriva en su rechazo, como lo decretó el juez de primer grado, por lo que corresponde a la Sala confirmar el auto objeto de apelación, como en efecto hace.

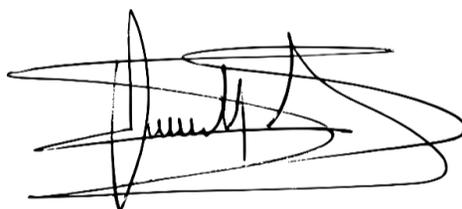
En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Sala Civil Familia Laboral, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO. CONFIRMAR** el auto proferido el 04 de agosto de 2021, por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, mediante el cual rechazó la demanda presentada dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo aquí expuesto.

**SEGUNDO.** Devuélvase el expediente al juzgado de origen una vez cumplidos los trámites propios de esta instancia. Déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



**ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**  
Magistrado Sustanciador