



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
DE GUATAQUI CUNDINAMARCA**

[jprmpalguataqui@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jprmpalguataqui@cendoj.ramajudicial.gov.co)

REF: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA 2018 - 00013  
DEMANDANTE . BELLA ROSIO HERNANDEZ ARIAS.  
DEMANDANTE . MARTHA CECILIA ESPITIA VELANDIA y otros.

Guataquí, Cund., Quince (15) de septiembre dos mil veinte (2020).

**ASUNTO A TRATAR :**

En ejercicio del control de legalidad previsto en el art. 132 del C.G.P., observa el Despacho una irregularidad procesal dentro del proceso referenciado y por ello se procede a su corrección.

**ANTECEDENTES .**

La señora BELLA ROSIO HERNANDEZ ARIAS, a través de apoderada judicial promovió proceso declarativo verbal de pertenencia en contra de los titulares de derechos reales MARTHA CECILIA ESPÍTIA VELANDIA, ALFONSO ESPITIA AYERBE y en contra de las personas que se crean con derechos sobre el bien objeto del proceso. Es de anotar que fueron citados en el curso del proceso la alcaldía Municipal de Guataquí en su condición de acreedor hipotecario y la concesión alto magdalena quienes contestaron las demandas en término sin presentar ningún medio exceptivo.

Por auto del 3 de mayo de 2018 se dispuso la admisión de la demanda y se ordenó, entre otros, en su numeral 4 la inscripción de la misma de conformidad a lo señalado en el art. 375 numeral 6 del C.G.P..

El 16 de mayo se libró el oficio No. 0319 dirigido al Registrador de Instrumentos públicos de Girardot para que proceda a la Inscripción de la demanda ordenada en el auto admisorio de la misma demanda como medida cautelar.

La parte interesada realizó la publicación en el diario de amplia circulación y allegó la página del caso junto con las fotografías de la valla instalada en el inmueble objeto del proceso.

Los demandados determinados otorgaron poder a su apoderado judicial quien en término contestó la demanda en dos ocasiones a nombre del señor Alfonso Espitia Ayerbe sin proponer excepción alguna.

El 13 de julio de 2018, se recibió de la oficina de Registro de Instrumentos públicos la nota devolutiva del 20 de junio de la misma anualidad, donde se abstiene de inscribir la demanda por cuanto sobre el predio existe escritura una oferta de compra (sic) art. 13 de la ley 9 de 1989. (folio 74).

Por auto del 12 y 24 de octubre de 2018 se dispuso la inclusión en el registro de personas emplazadas (art 108 ) y la inclusión de la valla en el registro Nacional de Procesos de pertenencia por el término de un mes, respectivamente.

Hecho lo anterior, se nombró curador a los demandados indeterminados quien contestó la demanda en término y de ahí en adelante se ha venido fijando fecha y hora para la realización de la audiencia inicial del art, 372 del C.G.P., sin que a la fecha se haya materializado la misma. ( folios 117, 172, 183, 199, 233, 244 y 280).

Este es el panorama que se visualiza a groso modo en el expediente referenciado.

#### **CONSIDERACIONES :**

1.- En primer lugar debe indicarse que de conformidad con lo establecido en el art. 6 del C.G.P., las normas procesales son de orden público y por consiguiente de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización de la ley.

En ese orden, las disposiciones de carácter procesal se encuentran dentro de las llamadas normas taxativas, que refieren a los procedimientos, por cuanto su observancia vincula independientemente de la voluntad de los sujetos respecto de los cuáles ésta va a producir efectos.

Así lo viene sosteniendo de tiempo atrás nuestra Corte Constitucional cuando sobre el particular señala, que el derecho fundamental al debido proceso viene a compendiar todo ese cúmulo de garantías sustanciales y procesales que regulan la actividad jurisdiccional y administrativa orientada a la solución de controversias;

2.- En este orden de ideas se debe predicar entonces, que las disposiciones previstas en el artículo 375 y ss del C.G.P., que consagran las disposiciones especiales que se deben de tener en cuenta para el trámite del proceso de declaración de pertenencia, deben respetarse en su integridad por ostentar esa potísima calidad de norma de orden público y por ende de obligatorio cumplimiento.

Es así que se enuncian las exigencias que el demandante tienen que acompañar a la demanda declarativa verbal, pero a la vez en su numeral 6, se menciona las órdenes que se deben emitir en el auto admisorio de la demanda, entre ellas, la inscripción de la demanda y el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el bien objeto del proceso, en la forma que por demás se pormenorizó en el siguiente numeral donde se destacan las siguientes : a). Instalar una Valla con las características determinadas en la mencionada norma, b). luego la parte interesada debe allegar al proceso las fotografías del inmueble donde se observe el contenido de la valla c) Una vez **inscrita la demanda** y aportadas las fotografías, se debe ordenar la inclusión del contenido de la valla en el Registro Nacional de procesos de pertenencia por el término de un mes, y d) Luego se designará curador ad litem para los emplazados quien debe contestar la demanda dentro del término señalado.

Como se observa cada fase o etapa, debe necesariamente estar precedida de la anterior sin que por ningún motivo se pueda prescindir de alguna de ellas, o lo que es lo mismo, omitirse sin justificación alguna, los procedimientos establecidos en el proceso de emplazamiento a que estamos haciendo alusión.

Quiere resaltar el Despacho que este conjunto de fases que se mencionaron, constituyen en su integridad el proceso de emplazamiento y por ende, cualquier inadvertencia sobre el particular atenta contra el carácter de orden público de las normas procesales, amén de la afectación de derechos fundamentales en que se puede incurrir.

Se resalta la obligatoriedad de la inscripción de la demanda como medida cautelar oficiosa en el proceso de declaración de pertenencia.

### **3.- Caso en concreto.**

En el caso en estudio al revisar las diligencias de manera minuciosa con la finalidad de continuar con el trámite de la audiencia inicial prevista en el art. 372 del C.G.P., se observó una irregularidad que en sentir del Despacho amerita en ejercicio del control de legalidad, su corrección de manera inmediata a fin de evitar en una etapa posterior retrotraer el proceso por este respecto a través de una causal de nulidad.

Me refiero concretamente al caso de la inscripción de la demanda como requisito sine qua nom en esta clase de procesos, que si bien la misma fue decretada en el auto admisorio de la demanda como lo dispone la normatividad a que estamos haciendo alusión, también es, que a la fecha no ha sido posible su materialización por las razones que expuso el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Girardot en la nota devolutiva del 20 de junio de 2019.

Sin embargo, a pesar de lo anterior, es decir de no haber sido inscrita la demanda como imperativamente lo señala la norma procesal, se ordenó por parte del Despacho en auto del 24 de octubre de 2018, la inclusión de

la Valla en el Registro Nacional de Procesos de pertenencia por auto del 24 de octubre de 2018 y se prosiguió su trámite normal.

Ello en sentir del Despacho constituye un desconocimiento a la normatividad legalmente establecida para el caso, por cuanto se itera, el artículo 375 en su numeral 7 ultimo inciso, es claro cuando señala, que una vez **inscrita la demanda** y aportadas las fotografías del inmueble, el Juez ordenará la inclusión del contenido de la Valla en el Registro Nacional de procesos de pertenencia. Es decir, se procedió a la fase subsiguiente del emplazamiento, esto es, a la inclusión de la Valla en el Registro, sin que previamente se haya realizado esa trascendental diligencia de inscripción de la demanda.

Y se dice trascendental por cuanto no solo es imperativo para el Juez decretar la medida cautelar de inscripción de la demanda al momento de proferir el auto admisorio de la misma, sino que tal como se ha señalado, el legislador consideró como una exigencia más en el proceso de emplazamiento, que antes ordenar la inclusión de la Valla en el registro nacional, se debe haber materializado la diligencia de Inscripción de la demanda.

Aunado a lo anterior se otea su trascendencia cuando repasamos varios de los factores referentes a la naturaleza de la medida cautelar de la inscripción de la demanda, pues se encuentra demostrado hasta la saciedad que los registros de este tipo de cautelas tienen como finalidad primordial la de dar publicidad a terceros.

Además, son registros que tienen incidencia en los modos de adquirir el dominio o cualquier otro derecho real, así como en la dinámica de los mismos y que si bien no pone los bienes fuera del comercio, ni afecta la comerciabilidad del bien ni restringe el derecho de disposición que tiene el titular del dominio, es una medida que de alguna manera concilia los intereses del demandante y del demandado: del primero, porque da publicidad del pleito; del segundo, porque no limita su derecho de disposición.

Igualmente la medida cautelar en comento, genera publicidad como se indicó y ante todo oponibilidad, es decir que mediante la inscripción de la demanda se da aviso al público en general de la existencia del pleito entre las partes, sin que, por la naturaleza misma del registro, pueda alguien sostener que no tuvo conocimiento de él, pues el registro de instrumentos públicos tiene como objetivo primordial, precisamente, dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces y por ello, a partir de la fecha de la inscripción todos los terceros quedan sujetos a los efectos de la sentencia que se dicte en el respectivo juicio.

Con otras palabras, las personas ajenas al proceso que celebren negocios jurídicos sobre el bien respecto del cual recae la inscripción de la demanda serán considerados como causahabientes y, por tanto, la sentencia extenderá sus efectos a ellos, así no se hagan parte en el juicio.

Así lo establece el inciso 2º del artículo 591 del Código General del Proceso, al señalar que quien adquiera "con posterioridad" unos bienes sobre los cuales recae un registro de demanda, "estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303", y que "Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes".

En este orden de ideas, puede sostenerse que si bien es cierto que la inscripción de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, no lo es menos que sí tiene la virtualidad de afectar el derecho del tercero adquirente o beneficiario del gravamen, quien, sin duda, también habrá "adquirido" un pleito o litigio, tanto así que, según el caso, tiene legitimación para intervenir en el proceso respectivo, las más de las veces como litisconsorte cuasinecesario, porque es titular de una determinada relación sustancial a la cual podrán extenderse los efectos jurídicos de la sentencia (CGP, art. 62).

Sumado a lo anterior se ha considerado por una parte de la doctrina y jurisprudencia, que ante la omisión de la inscripción de la demanda en un proceso de esta naturaleza, no se puede tomar ninguna decisión de fondo.

Por ello se considera que en el presente evento esta irregularidad evidenciada se enmarca dentro de la causal de nulidad prevista en el art. 133 numeral 2 del C.G.P., por cuanto se está pretermitiendo una instancia lo cual la hace insaneable, al mismo tiempo se está afectando ostensiblemente el debido proceso a que hace alusión el art. 29 de la C.N. y en sentir del Despacho se afecta de la misma manera la practica en legal forma del emplazamiento.

Como consecuencia se debe dejar sin efecto todo lo actuado que derive a partir del auto del 24 de octubre de 2018, inclusive, mediante el cual se ordenó la inclusión del contenido de la valla en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia, sin que se afecte en absoluto las diligencias relacionados con la vinculación al proceso del acreedor hipotecario y la concesión del alto Magdalena, ni sus pronunciamientos, ni las del curador ad litem nombrado, toda vez que fue designado como tal también para los efectos del art. 108 del C.G.P.,.

Lo anterior por cuanto al momento de ordenarse la inclusión de la Valla no se tuvo en cuenta la disposición de orden público que prevé como exigencia precedente, la inscripción de la demanda.

Como consecuencia de lo anterior se cancelará la diligencia programada para el próximo 17 de los cursantes y se comunicará esta decisión a las partes por el medio mas idóneo, para el ejercicio del derecho de defensa.

En firme esta determinación se adoptarán las decisiones que en derecho correspondan para la continuación del proceso.

Por lo antes expuesto, el Juzgado promiscuo Municipal de Guataquí Cundinamarca,

**RESUELVE:.**

**PRIMERO** : dejar sin efecto todo lo actuado que derive a partir del auto del 24 de octubre de 2018, inclusive, mediante el cual se ordenó la inclusión del contenido de la valla en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia, sin que se afecte en absoluto las diligencias relacionados con la vinculación al proceso del acreedor hipotecario y la concesión del alto Magdalena y el curador ad litem designado para los efectos del art. 108 del C.G.P.. en atención a las razones expuestas en el cuerpo de esta determinación.

**SEGUNDO.** Como consecuencia de lo anterior cancelar la diligencia programada para el próximo 17 de los cursantes. Comuníquese esta decisión a las partes por el medio mas eficaz para el ejercicio del derecho de defensa.

**TERCERO.** En Firme esta decisión, vuelvan las diligencias al Despacho para disponer lo que en derecho corresponda.

**NOTIFIQUESE ,**

**El Juez**



**JULIAN GABRIEL MARTINEZ ARIAS**