

Tipo de Proceso	Verbal (Pertenencia)
Demandante	Robinson de Jesús Flórez Jiménez y otros
Demandado	Orlando de Jesús Flórez Velásquez y otros
Radicación	05001 40 03 019 2021 00283 01
Auto	No. 685
Tema	Resuelve recurso de apelación de auto. Revoca

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, Veintiséis (26) de Julio de dos mil veintidós (2022)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Corresponde en esta oportunidad resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado judicial de la parte demandante, señores Robinson de Jesús Flórez Jiménez, Jonathan Flórez Jiménez y Angélica María Sánchez Álvarez, frente al auto proferido por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín, el día 09 de julio de 2021 que dispuso rechazar la demanda por no subsanar la totalidad de requisitos exigidos para la admisión del trámite de declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, promovido por los apelantes en contra del señor contra Orlando de Jesús Flórez Velásquez, la Nación-Ministerio de Justicia y del Derecho, Fiscalía General de la Nación y la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

ANTECEDENTES

Mediante el auto interlocutorio objeto de recurso, el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín, decidió rechazar la demanda de pertenencia incoada por los señores Robinson De Jesús Flórez Jiménez, Jonathan Flórez Jiménez y Angélica María Sánchez Álvarez, en contra del señor Orlando De Jesús Flórez Velásquez, la Nación-Ministerio de Justicia y del Derecho, Fiscalía General de la Nación y la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Consideró el *A quo*, en la providencia impugnada, que en el término concedido para la subsanación de la demanda no se dio cumplimiento a la totalidad de los requisitos formales exigidos para la admisión, pues en primera medida se aportó un certificado especial de inmueble que emite la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que corresponde a un folio de matrícula diferente al bien solicitado en usucapión. En segundo lugar, sobre la exigencia de aportar el avalúo catastral del inmueble, se aportó el impuesto predial unificado. Y finalmente, respecto al requerimiento de acompañar las evidencias de dónde obtuvo la dirección electrónica de los demandados, únicamente se hizo la afirmación de que el

demandante conocía dicha información por ser padre de los demandados, misma que no viene respaldada con documento o prueba alguna que permita inferir que, efectivamente, los correos electrónicos afirmados en la demanda provienen de la información brindada por los demandados.

Con sustento en lo anterior, dispuso el rechazo de la demanda, frente a cuya determinación promovió la parte demandante, en termino el recurso de reposición y en subsidio apelación.

DEL RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

Argumentó el recurrente sobre los tres motivos de rechazo los siguiente:

En relación con la exigencia del certificado especial expedido por Registrador de Instrumentos Públicos, sostiene que, con la historia jurídica del inmueble, es posible admitir la demanda de pertenencia, pues con claridad y suficiencia se aprecia que se trata de un inmueble de propiedad privada, y que el certificado especial que se extraña, puede ser solicitado por el Despacho. Con ello, señala que la ausencia temporal de este específico certificado debido a la tardanza de estos trámites en la institución encargada de expedirlos no puede impedir que el ciudadano demandante acceda a la administración de justicia, razón por la que pide admitir la demanda y en el mismo auto se oficie a la Superintendencia de Notariado y Registro para que suministre el certificado especial a que se refiere el Art.69 de la Ley 1579 de 2012.

Sobre el avalúo catastral del inmueble, indica que ha aportado ficha predial actualizada, con todos los datos físicos del inmueble y además con los datos del avalúo actual del mismo, por lo tanto, ese requerimiento se halla subsanado.

Ahora, en relación con la dirección digital del señor Orlando Flórez Velásquez, indica que no se tiene prueba adicional que sustente la autenticidad que el dato suministrado corresponde al demandado. Señala que ante la ausencia de prueba escrita debe favorecerse el principio de la buena fe, y con ello la mera manifestación del demandante quien afirma conocer su correo electrónico por ser su padre, adicionalmente, por cuanto no existe tarifa legal para esa circunstancia. Sumado a que cita la sentencia que estudio la constitucionalidad de la ley 806 de 2020, según la cual que establece que cualquier persona puede alegar no haber sido notificado por este medio, lo que daría lugar al remedio procesal de la nulidad por defecto en el derecho de defensa.

De acuerdo con estos reparos, el Juez de instancia, en auto calendado 22 de abril de 2022, se pronunció frente al recurso de reposición, y consideró que el certificado especial de pertenencia no es un mero capricho del Juzgado, en tanto se trata de un documento necesario para adelantar la demanda, a voces del artículo 375 N° 5 del CGP, con la cual debe cumplir la parte demandante so pena de que la demanda sea inadmitida y posteriormente rechazada si en el término de 5 días no cumple con esta exigencia. Tampoco es un anexo que deba ser solicitado por el juez de conocimiento porque la parte demandante por intermedio de derecho de petición pudo acceder a él y tampoco da espera la consecución del mismo, por lo que tampoco podría allegarse con posteridad a la admisión de la demanda, ya que el artículo 90 ibídem es claro al indicar que el juez deberá inadmitir la demanda cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley y la misma norma indica en su tenor literal que la parte actora deberá subsanarlos requisitos de inadmisión so pena de rechazo.

De acuerdo con lo dicho, refirió el *A quo* que la causal de inadmisión de la demanda está sustentada en la ley, pues el certificado para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, tendiente a probar que en el bien que se pretende en usucapión, existen o no titulares de derechos reales principales. Así pues, en ausencia de dicho certificado, cuya aportación al proceso es carga exclusiva de la parte demandante, y en tanto el que se adosó corresponde a un folio de matrícula diferente al pretendido en usucapión, el Juzgado se mantuvo en la misma posición que en principio condujo al rechazo de la demanda. Insistió también en que dicho documento es necesario para esclarecer la titularidad del derecho de dominio, esto es, la persona o personas contra quienes debe dirigirse la acción, así mismo, para determinar los titulares de derecho real principal sobre el bien objeto de litis, a fin de que ejerzan la defensa de sus intereses; y en esa medida, cuando no se adjunta el certificado del registrador, la demanda no reúne uno de los requisitos formales que permitan tomar una decisión de fondo.

En cuanto al aporte de la evidencia de la forma como obtuvo el correo electrónico de la parte demandada, y el avalúo catastral del predio objeto de usucapión, estimó que dichos requisitos se entienden subsanados, pues el primero de ellos no es propiamente un requisito de inadmisión y debe de ser verificado al momento de pronunciarse el Despacho frente a la notificación en los términos del artículo 8 del decreto 806 de 2020; y frente al segundo, con la ficha catastral allegada, se entiende cumplido el mismo. Pese a ello, no se repuso la decisión, en ausencia del certificado especial expedido por el registrador, y en consecuencia se concedió el recurso de alzada que había sido interpuesto de manera subsidiaria y se ordenó remitir el expediente ante los Jueces Civiles del Circuito.

Fue asignado el presente asunto a esta judicatura a efectos de proveer al respecto mediante acta de reparto de fecha 29 de abril de 2022.

CONSIDERACIONES

Primigeniamente, debe indicarse que el auto impugnado es apelable de conformidad con dispuesto en el artículo 321 numeral 1º del CGP, y es este Despacho el competente para resolver el recurso por ser el superior funcional del Juzgado que emitió la providencia.

En el presente caso pide el recurrente que se revoque el auto apelado que dispuso rechazar la demanda por considerar que no se cumplió a cabalidad con el requisito exigido en el auto inadmisorio de la demanda, de aportar el certificado especial del inmueble solicitado en usucapión que emite la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, según el numeral 5 del artículo 375 del CGP. Lo anterior, por cuanto los requisitos relativos al avalúo catastral del inmueble y a los datos de notificación del demandado, se hallaron subsanados, en el auto que resolvió el recurso de reposición, bajo cuyas circunstancias, corresponde en esta instancia, determinar si a partir de los argumentos de alzada, se debe confirmar el auto proferido el 09 de julio de 2021 por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín que rechazó la demanda por no haber sido subsanada el mentado requisito o, como sostiene el recurrente, debe el mismo ser revocado, en la medida en que en el trámite del proceso, puede el Juez propender por la consecución del mentado certificado, y en consecuencia debe la demanda de pertenencia ser admitida.

Con miras a abordar el asunto objeto de debate que se plantea a esta instancia, recuérdese que en virtud del principio de legalidad que permea el proceso judicial, el juez sólo puede declarar inadmisibile la demanda y, eventualmente rechazarla, cuando se tipifique alguno de

los casos, descritos por el C.G.P, canon 90 inciso tercero, en orden a lo cual compelido se encuentra a señalar, *“con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo”*.

En efecto, en el presente caso se advierte que el requisito que el juez de primera instancia exigió en el auto inadmisorio de la demanda, relativo a allegar el certificado especial del inmueble objeto de prescripción adquisitiva que emite la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para el adelantamiento de procesos de esta naturaleza -artículo 69, ley 1579 de 2012, se previó por el legislador como requisito en los litigios de esta naturaleza, en el artículo 375 N° 5 del CGP, que a su tenor literal previene: *“(…) 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.”*

En la Codificación Procesal Adjetiva anterior era el artículo 407-5°, el que contenía esta exigencia legal: *“(…) un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal (…)”*

La Corte Suprema de Justicia en sede de tutela (STC7660-2016, STC12184-2016, STC8498-2017 y STC7735-2017) a partir de la jurisprudencia emitida en su Sala de Casación Civil, explicó con relación al mentado artículo del C P C que: *“(…) El primero, es decir aquél que indica los titulares de derechos reales principales, es el que se conoce como certificado de tradición y libertad que contiene la historia jurídica del predio desde la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, en tanto el segundo, que expresa que no aparece ningún titular, corresponde al denominado «certificado negativo» o especial (…)”*

Claramente el certificado de tradición y libertad es el medio probatorio idóneo que acredita la situación jurídica actual del inmueble pretendido en usucapión, eso sí, siempre y cuando sea inexistente controversia alguna respecto de la identificación del bien (linderos, nomenclatura, folio de matrícula y titulares de derechos reales), de modo que sólo ante inconsistencias de ese talante, sea estrictamente necesaria esa certificación especial y/o complementaria del registrador en la que se explique por qué el bien corresponde a un folio de matrícula determinado o está en la imposibilidad de certificar por la falta de información (Instrucción Administrativa No.48 de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro).

Recuérdese que conforme al artículo 67 de la ley 1579 de 2012: *“(…) Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria. (...) La certificación se efectuará reproduciendo totalmente la información contenida en el folio de matrícula por cualquier medio manual, magnético u otro de reconocido valor técnico. (...) y en ellos se indicará el número de turno, fecha y hora de su radicación, la cual será la misma de su expedición, de todo lo cual se dejará constancia en el respectivo folio de matrícula (…)”*

Ahora, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia del 04-09-2006, MP: Villamil P., No.1999-01101-01, reiterada en la SC11786-2016) -en vigencia

del CPC- aquel documento cumple con varias funciones, así: “... (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 instrumentar 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 también como medio para la identificación del inmueble, dado que los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción.”

Finalidades que también aplican al exigido en el CGP, puesto que la modificación que contiene el artículo 375, adicionó algunas expresiones tales como: “(...) derechos reales principales (...). Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste. (...). Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario (...)”, que no alteran las referidas funciones.

También ha señalado nuestro órgano de cierre en sede de tutela (STC16714-2014 y STC16745-2015), en acopio de precedente emitido en trámite ordinario que: “... Indiscutible es la importancia y trascendencia que el precedente mandato del legislador tiene en las señaladas controversias judiciales, pues más que establecer un anexo adicional y forzoso de la demanda con la que ellas se inician, consagra el mecanismo por medio del cual habrán de definirse las personas en contra de quienes debe dirigirse la acción, que no serán otras que aquellas que figuren en el certificado del registrador a que se contrae la norma, como titulares de un derecho real principal relacionado con el bien cuya usucapión se persigue (...), la Sala igualmente observó que “la presencia del certificado presta su concurso también como medio para la identificación del inmueble, pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción” (CSJ SC, 8 nov. 2010, rad. 00380-01)

Por si fuera poco, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, mediante el auto del 19 de diciembre de 2017, aclaró cuando es necesario allegar el certificado especial al proceso de pertenencia, así: “2. Pero aún si se examinara el caso desde la perspectiva del Código General del Proceso, por haberse pronunciado el auto inadmisorio tras la invalidez ya firme en vigencia de esa codificación (auto de 21 de marzo de 2017), la conclusión sería la misma porque ese nuevo estatuto, en su artículo 375, mantuvo en lo basilar la redacción de su antecesor, al precisar 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”, que es lo que refleja el folio de matrícula 508-215197, aportado desde la demanda principal, allegado nuevamente con la demanda de reconvención y adosado una vez más al escrito de subsanación (fls. 16, 474 y 662, cdno. 1). Por tanto, no le era permitido al juez rechazar la demanda en cuestión, so pretexto de no haberse aportado un “certificado especial” de cuyo contenido no dio cuenta, porque, se insiste, lo único que exigía el anterior Código de Procedimiento Civil y reclama ahora el Código General del Proceso, es un certificado en el que consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales. (...) No desconoce el Tribunal que según el artículo 69 de ese estatuto de registro, “las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos

expedirán, a solicitud del interesado, los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, clarificación de títulos u otros similares, así como los de ampliación de la historia registral por un período superior a los veinte (20) años, para lo cual contarán con un término máximo de cinco (5) días, una vez esté en pleno funcionamiento la base de datos registral". A esos documentos se les llamó "certificados especiales." Pero, ¿Cuáles son "los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio"? Pues aquellos en los que consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, como lo establecen las normas procesales vigentes.

Conforme a las normas, jurisprudencia y doctrina reseñadas se hallan infundados los argumentos del *A quo* para rechazar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, por la falta del certificado “especial” del Registrador de Instrumentos Públicos, que en este caso era innecesario.

El desatino radica, en que muy a pesar de lo útil que pueda ser el certificado que se extraña, lo cierto es que es inexistente esa exigencia en la normativa procesal civil, por lo que pedirlo es imponerle al actor cargas que exceden las causales para la admisibilidad de la demanda y limitan su derecho al acceso de justicia; además, el certificado de tradición y libertad correspondiente al folio de matrícula Nro 01N-5078247 allegado con el escrito de demanda y la subsanación (Archivo 02 folios 37 a 39 y archivo 4 folios 11 a 13) muestra los antecedentes registrales del bien objeto de la litis e identifica los titulares de derechos reales principales sujetos a registro, por lo que dicho documento cumple con la exigencia legal del artículo 375 N° 5° del CGP y por esa misma razón no era exigible una certificación “especial” del registrador que reclama el Juez de instancia.

En suma, como el certificado de libertad y tradición del inmueble No. 01N-5078247, allegado con la demanda y el memorial de subsanación, da cuenta de los titulares de derechos reales principales y de la naturaleza jurídica del bien, debe desecharse las exigencias del certificado especial como motivo de rechazo; en consecuencia, corresponde examinar los presupuestos procesales, para determinar la viabilidad de admitir la demanda.

De acuerdo con lo dicho se advierte caprichosa la exigencia indicada en el auto que dispuso el rechazo de la demanda, en la medida en que el numeral 5° del artículo 375 del CGP, no contempla tan riguroso presupuesto –certificado especial-, y que además en el certificado de tradición y libertad que obra en el plenario en los folios precitados, se encuentra la información que requiere la norma en comentario sobre la situación jurídica del inmueble, como es, el número de matrícula inmobiliaria, los linderos del predio y su ubicación, el titular del derecho real, la escritura pública y la descripción de cómo fue adquirido el bien.

Así las cosas, cumplida la aportación del mentado certificado de tradición y libertad correspondiente al bien objeto de usucapión, debió el juez de instancia proveer su admisión. En tal sentido, se revocará el auto proferido el 9 de julio de 2021 por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín, que rechazó la demanda, para que, en su lugar, tal autoridad judicial imprima el trámite que en derecho corresponda a dicho escrito inicial.

No hay lugar a condenar en costas en esta instancia, por no haber mérito para las mismas, conforme al artículo 365 CGP.

Coherente con lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Oralidad de esta ciudad,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR por las razones expuestas, el auto de fecha 9 de julio de 2021, proferido por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín, dentro del proceso verbal de pertenencia, instaurado por los señores Robinson De Jesús Flórez Jiménez, Jonathan Flórez Jiménez y Angélica María Sánchez Álvarez, en contra del señor Orlando de Jesús Flórez Velásquez, la Nación-Ministerio de Justicia y del Derecho, Fiscalía General de la Nación y la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., y en su lugar, disponer que la autoridad judicial le imprima el trámite que en derecho corresponda a la demanda, esto es que se proceda con su admisión.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia, por no haber mérito para las mismas, conforme a la motivación.

TERCERO: Devuélvase el presente expediente digital al Juzgado de origen una vez se surta la notificación por Estados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ

LFG

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, 27/07/2022 en la fecha se
notifica el presente auto por
ESTADOS N° 045 fijados a las 8:00
a.m.

AMR

Secretaría.

Firmado Por:
Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **6f2fefa49f9d6042ada70f468c5ef1c5856f5d242b12109a3bbe68c1e207f39d**
Documento generado en 26/07/2022 01:39:07 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>