



## **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

Medellín, seis de abril de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal
Demandante	Urbanización Guayacán de la Calera PH
Demandado	Promotora La Cumbre S.A
Radicado	2019-00505
Asunto	Resuelve excepción previa
Auto N°	186

### **OBJETO**

Surtido como se encuentra el traslado a la parte demandante y al curador ad litem de las personas indeterminadas, procede el Despacho a resolver la excepción previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA formulada por la demandada Promotora La Cumbre S.A.

### **ARGUMENTOS DE LA EXCEPCION**

Fundamenta la demandada que la demanda de la referencia carece del cumplimiento de los requisitos legales que son exigibles para cierto tipo de procesos, por ejemplo, el de pertenencia, por cuanto con el libero iniciador no se había portado un certificado especial de pertenencia conforme al numeral 5 del artículo 375 del CGP. Así mismo, relata que con la demanda se aportó un peritaje de avalúo sobre el bien pretendido en pertenencia, que no cumple con los presupuestos del artículo 226 de la misma codificación, siendo indispensable la cuantía para el trámite de los procesos donde se discute la posesión, pues de ello depende que se le dé un trámite especial.

### **TRAMITE DE LAS EXCEPCIONES**

De la excepción previa formulada, se dio traslado a la parte actora y al curador ad litem de las personas indeterminadas, por el término de tres (3) días, tal y como consta en el consecutivo 2 del cuaderno correspondiente, para que procediera conforme lo indicado por el numeral 1° del artículo 101 del C.G.P.

Dentro del término concedido, el apoderado judicial de la parte actora solicitó que se declarara infundada la excepción, resaltando en concreto que la demanda presentada cumplía con cada uno de los requisitos establecidos en la ley. En concreto, afirma frente al certificado especial que dicho requisito se suple con la aportación al plenario de un certificado de tradición y libertad vigente donde consten las personas que son titulares de derecho real de dominio, para contra ellas dirigir la demanda. De otro lado indicó que las normas del procedimiento no exigían un peritaje de avalúo en los procesos de pertenencia. Que dicha exigencia se cumplía para efectos de acreditar la cuantía de la pretensión.

Por lo anterior, procede el despacho a resolver previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

La razón de ser de las excepciones previas, es la de encauzar el trámite de un proceso en el que se ha incurrido, bien en yerros internos de la demanda o bien en cuestiones externas a la misma, que impiden que el proceso se lleve a cabo de una manera clara, leal, organizada y completa, evitando además la configuración de nulidades futuras que reviertan negativamente en el trámite del proceso. Bajo ese sustento, pretende el apoderado de la demandada que se acoja la defensa propuesta, a efectos de sanear lo que en su juicio son omisiones que pueden redundar en la tramitación exitosa de este asunto.

A efectos de resolver la que se propuso en este caso, establece el artículo 82 del CGP lo relativo a los requisitos que debe contener toda demanda en lo que al proceso civil respecta. De la lista de presupuestos enunciados, se observa que se deja abierta la posibilidad de que por conducto de la voluntad del legislador se exijan algunos requisitos diferentes atendiendo al tipo de pretensión, como sucede

por ejemplo en los procesos divisorios donde se exige que con la demanda se aporte desde su presentación un avalúo del bien objeto de la división. No otra cosa se lee del numeral 11 de dicha disposición cuando se indica que la demanda también debe reunir los demás requisitos que exija la ley

Precisamente en esa línea de pensamiento, es que el artículo 375 del Código General del Proceso dispone para los procesos de pertenencia 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. 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.”*

Como se observa, se estableció dentro de las disposiciones especiales del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, lo que parece ser un requisito adicional a los del artículo 82, al que haciendo carrera en la práctica judicial se ha conocido como un certificado especial de pertenencia que expide el legislador.

No obstante lo anterior, la no aportación de este en un proceso de dicha naturaleza no conduce irrestrictamente a su indebida tramitación y a que sea necesario que por conducto del juez o de la parte que propone la correspondiente excepción, se ordene se aporte el mismo para subsanar dicha falencia.

Ello por cuanto dicho certificado es útil en los casos en que (i) sobre el respectivo bien raíz no figure persona alguna como titular de derechos reales o (ii) no cuente con folio de matrícula inmobiliaria (si lo pretendido es un predio de menor extensión), o (iii) el folio no refleje actos dispositivos, o (iv) el bien no aparezca registrado; lo cual no acontece en este caso, pues del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al lote litigado, se observa al menos que aparece la inscripción de su propiedad en cabeza del demandado y que el mismo ha sido objeto de actos de disposición.

La exigencia vigente del numeral quinto del artículo 375 del CGP relativa a dicho certificado, se satisface entonces con la aportación del folio de matrícula inmobiliaria que se allegó con la presentación de la demanda, pues el mismo es un documento que certifica las personas que figuran como titulares de derechos reales principales al tiempo de la presentación, que es lo que se exige como presupuesto adicional en el proceso de pertenencia.

Incluso, en este caso no sería necesario ordenar la expedición de dicho certificado especial, si se tiene en cuenta que para su confección conforme lo señala la Ley 1579 de 2012 en su artículo 67, se toma en cuenta el contenido del folio de matrícula inmobiliaria perteneciente al bien inmueble. Si ello es así, propender porque en este proceso se allegue la certificación especial, sería un acto redundante de reproducción de la información contenida en el folio de matrícula No. 001-965670, pero bajo otra forma.

Como soporte de lo que se viene diciendo, el despacho se permite citar un aparte de la sentencia STC 5711 del 11 de mayo de 2015, Corte Suprema de Justicia, donde interpretando el contenido del otrora artículo 407 numeral 5 del CPC, que vino a ser reemplazado por el 375 numeral 5 del vigente estatuto adjetivo indicó:

*“debe tenerse presente que el numeral 5° del artículo 407 del CPC, no contempla tan riguroso presupuesto (certificado especial), y que además, en el certificado del registrador allegado con el libelo, como lo observó el tribunal constitucional y se aprecia a folios 13 y 14 del cuaderno de la Corte, se encuentra la información que requiere la norma en comento 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.”*

Por tales razones no hay lugar a acoger el medio exceptivo propuesto, en lo que atañe a la omisión de la aportación de un certificado especial de pertenencia en este proceso, pues como ya se vio, otros documentos de los aportados, hacen las veces del mismo al contener la mención precisa de lo que el exige.

De otro lado, la excepción de inepta demanda se soporta también en el hecho de que con el libelo se aportó un dictamen pericial avalúo comercial del bien objeto del proceso, sin que cumpliera a cabalidad con los requisitos del artículo 226 del CGP.

Para negar igualmente la prosperidad de ese argumento, basta señalar tal y como lo observó el demandante al descorrer el traslado de la excepción, que, dentro de los requisitos de la demanda de pertinencia, no se exige un avalúo y mucho menos que el mismo se haga a través de dictamen pericial que deba contener los presupuestos del artículo 226.

Lo que si es cierto es que en el proceso es necesario conocer la cuantía del bien inmueble, para efectos de determinarse la competencia, lo cual quedó evidenciado desde el inicio del proceso, por la gestión que el despacho realizó ante la oficina de catastro para que se aportara un avalúo catastral del bien inmueble con matrícula 001-965670, de lo cual se obtuvo que el valor del mismo para el año 2019, era la suma de \$692.512.000. (fl.219)

Esa información era suficiente para que el juez del circuito civil tramitara esta pretensión.

La omisión de requisitos que contenga el dictamen de avalúo aportado con la demanda, no puede conducir de ninguna manera a la ineptitud de la demanda. A lo sumo ello importará al momento de la valoración de la prueba, porque ni siquiera la omisión de los presupuestos enlistados en el artículo 226 ibidem, conducen a la inadmisibilidad del medio de prueba como recientemente lo sostuvo la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC2066-2021<sup>1</sup>.

Así las cosas y ante la falta de mérito del medio exceptivo formulado, se denegará la prosperidad del mismo.

Por lo expuesto el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

---

<sup>1</sup> MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar impróspera la excepción previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR LA FALTA DE REQUISITOS LEGALES, conforme a lo expuesto en los argumentos que anteceden.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas por cuanto las mismas no se causaron.

**TERCERO:** En firme la presente providencia, continúese con el trámite procesal pertinente.

**NOTIFÍQUESE**

**Firma electrónica.**

**ÁNGELA MARÍA MEJÍA ROMERO  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**ANGELA MARIA MEJIA ROMERO  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

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:

**569ff1330b3037c9352fdf0df31f614926f44c879cb8dd5747ea1fcb651564f7**

Documento generado en 06/04/2021 08:24:48 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**