



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

**JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN**

Medellín, diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Verbal Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio
Demandante	María del Carmen López, actuando para la sucesión de Eulalia López Gómez
Demandados	Rafael Hernando López Gómez, Darío Alfonso López Gómez, Ligia Emilsen López Gómez, Arsilia Hortecia López Gómez, Lucelly López Gómez, Ana Milena López Álvarez, Gloria Inés López Álvarez, Miguel Ángel López Álvarez, Paula Andrea López López, Sandra Milena López López, Eliceo Antonio Amaya López, María Eugenia Amaya López, Omaira Leonor Amaya López, Yamile Aide López Mesa, y demás personas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir.
Radicado	05001 31 03 015 2021 00135 00
Asunto	Rechaza Demanda.

Mediante auto del 21 de marzo de 2021, notificado por estados electrónicos del 25 de mayo del mismo año, este Despacho inadmitió la demanda de la referencia, a fin de que se diera cumplimiento a algunas falencias que echó de menos al momento del estudio preliminar de la misma.

Dentro del término legal, el apoderado que tutela los derechos de la parte demandante, allegó escrito mediante el cual dio cumplimiento a todos los requisitos, **excepto** al señalado en el numeral 4° del auto en mención, en el cual se le solicitó *“Deberá adunarse el certificado de tradición y libertad del inmueble comprometido en el proceso. Art. 375 numeral 4° C.G.P.”*, y en vez de allegar el documento exigido, manifestó:

“El numeral 4° del artículo 375 del CGP., no exige ningún certificado de tradición y libertad

No obstante, el numeral 5° del artículo 375 del CGP.; exige la presentación con la demanda de un “certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro”.

No se trata de un “certificado de tradición y libertad”, sino de un certificado especial expedido por el registrador y que, para el caso de esta demanda, se ha aportado entre los anexos y distinguido en el PDF enviado como: “3. CERTIFICADO ESPECIAL”, en el cual y en relación con el numeral 4° del artículo 375 del CGP., el registrador de instrumentos públicos CERTIFICA que: “Si Existe Titular de Derecho de Dominio sobre el Bien Inmueble en pretensión” (cita textual).

Conforme a la normar legal el certificado exigido como requisito ya obra como anexo de la demanda, el cual conforme al procedimiento establecido para los casos de pertenencia, se ha obtenido mediante derecho de petición, pues no se trata del certificado común de tradición y libertad con efecto de “publicidad”, que se obtiene hasta por internet.”

Pues bien, al respecto ha de advertirse que dicha manifestación no es de recibo, y que considera este juzgador, que el documento exigido “certificado de tradición y libertad del inmueble” si debió allegarse, y es el que exige la normativa; pues aunque la norma no lo indica expresamente, la jurisprudencia lo tiene decantado extensamente, al advertir que **“el certificado especial”** que menciona el profesional del derecho que apoderada a la parte demandante, es el documento que debe aportarse a los proceso de pertenencia **cuando el inmueble pretendido carece de dueño conocido y/o de antecedentes registrales;** pero cuando el predio tiene propietario conocido, basta con aportar el certificado de tradición y libertad donde conste dicha titularidad, y se muestren los antecedentes registrales del bien, se identifiquen los titulares de derechos reales principales sujetos a registro, inclusive si existen hipotecas, porque la misma norma expresa que en tal caso debe citarse a los acreedores hipotecarios al proceso de pertenencia.

Obvio resulta que el certificado de tradición y libertad es el medio probatorio idóneo que acredita la situación jurídica actual de un inmueble pretendido en

pertenencia, se itera, siempre que sus antecedentes registrales sean claros y conocidos, y que no existan falencias respecto a la identificación del mismo, pues en tal evento lo que debe aportarse como requisito *sine qua non*, es el certificado especial del registrador, en el cual dicho funcionario 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).

La Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 04-09-2006, MP: Villamil P., No.1999-01101-01, reiterada en la SC11786-2016CSJ (En vigencia del CPC), dijo sobre el certificado de tradición y libertad, que aquel documento cumple con varias funciones:

... (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.

Lo cual también aplica al Código General del Proceso, que en su artículo 375, adiciono expresiones 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 indicadas funciones.

También ha dicho la citada Corporación: “[l]a 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.” (SC, 8 nov. 2010, rad. 00380-01).

“Luego el denominado “certificado especial” es aquel que debe expedir el registrador cuando (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, eventos que, no por asomo, se configuran en este proceso.” (Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil. Auto del 19 de diciembre de 2017. MP. Marco Antonio Álvarez Gómez).

Así las cosas, considera este Despacho que el CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD del inmueble que se exigió en este asunto, es requisito esencial del proceso de PERTENENCIA, cuando el bien objeto de la demanda tiene dueño y antecedentes registrales, como en el presente caso.

Y siendo así, y teniendo en cuenta que no fue aportado el documento por la parte demandante, siendo una carga que le corresponde, y que era de fácil consecución, tal como el mismo lo advirtió al indicar que *“se obtiene hasta por internet”*, habrá de rechazarse la demanda, por no haberse dado cabal cumplimiento a los requisitos exigidos.

Con base en lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda Verbal DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO instaurada por la señora MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ, ACTUANDO PARA LA SUCESIÓN DE EULALIA LÓPEZ GÓMEZ, en contra de RAFAEL HERNANDO LÓPEZ GÓMEZ, DARÍO ALFONSO LÓPEZ GÓMEZ, LIGIA EMILSEN LÓPEZ GÓMEZ, ARSILIA HORTECIA LÓPEZ GÓMEZ, LUCELLY LÓPEZ GÓMEZ, ANA MILENA LÓPEZ ÁLVAREZ, GLORIA INÉS LÓPEZ ÁLVAREZ, MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ ÁLVAREZ, PAULA ANDREA LÓPEZ LÓPEZ, SANDRA MILENA LÓPEZ LÓPEZ, ELICEO

**ANTONIO AMAYA LÓPEZ, MARÍA EUGENIA AMAYA LÓPEZ,
OMAIRA LEONOR AMAYA LÓPEZ, YAMILE AIDE LÓPEZ MESA y
DEMÁS PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL
BIEN A USUCAPIR.**

SEGUNDO: ORDENAR EL ARCHIVO de las diligencias previo registro en el sistema de gestión judicial, y teniendo en cuenta que el proceso es virtual, y por tanto no hay anexos o documentos para devolución.

NOTIFÍQUESE

**RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES
JUEZ**

Firmado Por:

**RICARDO LEON OQUENDO MORANTES
JUEZ
JUZGADO 015 DE CIRCUITO CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE 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: **c6397ff65172c60efa635f7e8e20d51e553595ebe81d4942886adbf72d73c316**

Documento generado en 19/07/2021 11:44:48 a. m.