

Sr.
JUEZ CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE MARINILLA (Ant.)
E. S. D.

Ref.: Proceso verbal (prescripción ordinaria adquisitiva de dominio) de JOSÉ ERNESTO SIERRA BUSTAMANTE contra FACUNDO CHALARCA.

Rad: 05 440 31 13 001 2015 00416 00.

Asunto: Proposición de excepciones previas.

VÍCTOR MANUEL ZAPATA GARCÍA, mayor de edad, domiciliado y residente en el municipio de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70'116.445 de Medellín y portador de la tarjeta profesional número: 49.038 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, abogado titulado e inscrito, actuando en este escrito en mi calidad de curador Ad Litem del señor: FACUNDO CHALARCA, por medio del presente escrito me permito proponer las siguientes excepciones previas, fundamentado en el artículos 100 Y SS. Y 369 y SS. del Código General del Proceso, y de conformidad con los siguientes:

EXCEPCIONES:

- **Primero. - INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES:** se fundamenta la presente excepción en los siguientes

HECHOS:

1).- Se aporó para la tramitación del proceso verbal (prescripción adquisitiva de dominio) **un certificado normal de tradición y libertad**, que da cuenta de la titulación de los inmuebles que se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria número: 018- 55013 (Fol. 10 del cuaderno principal)

2).- Dicho certificado no es el **CERTIFICADO ESPECIAL EXPEDIDOS POR EL REGISTRADOR PARA PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, de que habla el artículo 375 numeral 5 del Código General del proceso; El aportado al proceso es una simple transcripción o reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria, es decir es una xerocopia:

ARTICULO 67 de la Ley 1579 del 2012: CONTENIDO Y FORMALIDADES:

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 solicitud de expedición del certificado deberá indicar el número de la matrícula inmobiliaria o los datos de registro del predio.

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. Los certificados serán firmados por el Registrador o su delegado, en forma manual, mecánica o por cualquier otro medio electrónico de reconocida validez 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.

PARÁGRAFO. En los eventos en que la matrícula inmobiliaria se encuentre sometida a un trámite de actuación administrativa o judicial o de cualquiera otra índole, se expedirá el certificado de tradición y libertad, con la correspondiente nota de esta situación.

3).- La expedición de dichos CERTIFICADOS ESPECIALES PARA PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO es competencia de las oficinas de registro de instrumentos públicos, de conformidad con lo establecido por los artículos 67 a 72 de la Ley 1579 del 2012:

Artículo 69 de la Ley 1579 del 2012: CERTIFICADOS ESPECIALES:

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.

Artículo 70 de la Ley 1579 del 2012.- CERTIFICADOS DE COMPLEMENTACION:

Se entiende por certificado de complementación aquel que se expide por una oficina de registro para completar la tradición de un predio que se encuentra en los archivos de otra oficina de registro y de esta manera expedir el certificado de tradición y libertad solicitado por el interesado. Este fenómeno se da cuando se autoriza la creación de una nueva oficina de registro, segregada de otra o cuando el predio objeto de la certificación se encuentra ubicado en dos (2) círculos registrales.

Artículo 71 de la Ley 1579 del 2012.- COMPETENCIA PARA EXPEDIR CERTIFICADOS DE COMPLEMENTACION:

Será competente para expedir el certificado de complementación a la tradición, la Oficina de Registro ubicada en el territorio donde se

encuentre la mayor parte del predio de que se trate. En el evento de la segregación de oficinas es competente aquella en la cual reposan los antecedentes registrales del predio en cuestión.

Artículo 72 de la Ley 1579 del 2012.- VIGENCIA DEL CERTIFICADO: En virtud de que los certificados de tradición y libertad sobre la situación jurídica de los inmuebles, se expiden en tiempo real respecto de la fecha y hora de su solicitud, su vigencia se limita a una y otra.

FUNDAMENTOS JURIDICOS:

Se fundamenta la presente excepción en las siguientes disposiciones jurídicas: Artículos 100 y SS del Código General del proceso; Artículos 67 y SS. de la Ley 1579 del 2012;

ANALISIS JURIDICO:

En síntesis, estos **certificados especiales** se expiden sólo a solicitud de parte, solicitud que debe hacerse conforme al derecho de petición dirigido a la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar que corresponda a la ubicación del inmueble que se pretende usucapir, en esto se diferencia del certificado de tradición y libertad en el que sólo se paga y se obtiene una reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria. Por consulta realizada a la Asesoría Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro sobre la forma como se debe solicitar el certificado especial para procesos de pertenencia esta señalo:

Es proposito de esta Superintendencia, unificar la diversidad de criterios existentes en las oficinas de Registro respecto del procedimiento que cada una adelanta para atender las peticiones de los usuarios del servicio, referidas a la expedición por parte del registrador de instrumentos públicos del certificado que debe acompañarse a la demanda instaurada para obtener la declaración de pertenencia exigida por el numeral 5º del artículo 407 del C. de P. C. (hoy artículo 375 numeral 5ª del C. G. Del P.).

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 sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal, siempre que en el certificado figure determinada persona

como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.

De la norma en cita se infiere que el registrador deberá **expedir una certificación** en la que establezca, - una vez sean revisadas las targetas de índices de propietarios de inmuebles, junto con los demás elementos de juicio que reposen en el archivo de la oficina de registro y/o que le haya aportado el interesado- **cuál es el nombre de las personas que figuren como poseedor titular de los derechos reales sobre un determinado inmueble**, o que no aparece ninguno con dicha calidad. Obviamente, el registrador procederá a la expedición de dicho certificado apoyado en los datos suministrados por el interesado.

Si de la verificación efectuada en los archivos, tanto del antiguo como en el nuevo sistema de registro se determina que el predio que se pretende usucapir tiene una identidad registral, o que forma parte de otro de mayor extensión, **así se hará constar en la certificación que se expida**, a la cual se glosará el correspondiente certificado de tradición como aval de la atestación del registrador respecto de la situación jurídica del inmueble de que se trate. Si sólo se encuentran anotaciones en los libros del antiguo sistema de registro, a aquélla se acompañará fotocopia de la última inscripción que aparezca en los libros. En ningún caso se generará costo adicional para el usuario.

De obtenerse resultados negativos, así se certificará dejando constancia de que lo afirmado corresponde a la consulta hecha sobre los índices de propietarios de inmuebles, de manera tal que de verificarse la inspección judicial sobre dichos archivos el resultado será siempre igual al contenido en la **certificación**.

Es importante advertir que la búsqueda debe comprender un período mínimo de veinte (20) años con el fin de atender lo previsto por los artículos 1º de la Ley 50 de 1.936; 82 y 83 del Decreto Ley 1250 de 1.970.

Para que la **certificación del Registrador** sea congruente con la información que se encuentre en los archivos de cada dependencia, es importante que el peticionario en su solicitud consigne la siguiente información:

- Identificación por su área y linderos del inmueble que se pretende prescribir, cuando fuere el caso, con indicación que si forma parte de otro de mayor extensión.
- Antecedentes registrales y/o catastrales, si se conocen.
- Nombre e identificación del presunto titular del derecho de dominio o de cualquier otro derecho real, en su defecto de quién sea poseedor del inmueble.

De la radicación y los derechos de registro: A la expedición de todo **certificado para procesos de pertenencia**, deberá precederle petición escrita del interesado, la cual se radicará como solicitud de "Antiguo sistema" independientemente que en el memorial petitorio, se consigne un numero de matricula inmobiliaria, el cual se anotara en el campo destinado para "datos de antiguo sistema" (Oficinas donde este instalada la aplicación de radicación y liquidación de derechos de registro); en el caso de las oficinas no sistematizadas, dicha información se consignará en los recibos definidos para la radicación de solicitud de certificados...

Como puede colegirse del anterior concepto, el certificado especial que se expide para procesos de prescripción adquisitiva de dominio, no es una simple copia o reproducción fiel y sistemática de las inscripciones contenidas en el folio de matricula inmobiliaria, como los aportados al proceso. Antes por el contrario, **es una certificación** expedida por el Registrador en donde señala el nombre e identificación de las personas que figuren como titulares de los derechos reales principales sobre un determinado inmueble. Y debe estar precedida de un derecho de petición por parte del interesado.

La corte constitucional, al estudiar la inexecutable del artículo 407 numeral quinto (5) del Código de Procedimiento civil, que corresponde hoy al artículo 375 numeral quinto (5) del Código General del proceso, realiza las siguientes argumentaciones jurídicas de mayor amplitud de examen, deteniéndose en el raciocinio y conexiones normativas:

"Recuérdese que dicho certificado en los términos señalados en el numeral 5º del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil constituye requisito indispensable para la admisión de la demanda y que si bien no cabe duda de i) que los derechos de los titulares de derechos reales deben ser protegidos, ii) la finalidad legítima del requisito señalado y iii) la

obligación del demandante de a) actuar de buena fe, b) solicitar el certificado aludido aportando toda la información de que dispone sobre el bien y las personas que tengan derechos reales sobre él, y c) dirigir la demanda contra quienes figuren en el referido certificado, ello no puede significar que por circunstancias ajenas al peticionario, ante la no expedición del referido certificado se prive al actor en el proceso de pertenencia de la posibilidad de ver admitida su demanda y por ende garantizado su derecho al acceso a la justicia (C.P., art. 229).

“Por ello, la norma acusada debe entenderse en el sentido de que en ningún caso, el registrador de instrumentos públicos puede dejar de responder a la petición, de acuerdo con los datos que posea y dentro del término legal. Téngase en cuenta que la respuesta puede tener el contenido que resulte de la verificación de lo que consta en el registro, inclusive que el bien no aparece registrado (se subraya) (Sentencia C-275 de 2006)”.

Es decir así las cosas planteadas, el registrador de instrumentos públicos deberá expedir el certificado con un contenido claro y cierto sobre la situación de titularidad de derechos respecto del bien en litigio, con precisión acerca de la clase de derecho real principal que aparece registrado o, por el contrario con la manifestación que ninguna persona aparece con esa calidad.

ARTICULO 375. NUMERAL QUINTO (5º) DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO. 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.

Es por ello que se propone la presente excepción previa de inepta demanda por falta de los requisitos legales, al no aportar con el libelo genitor el **certificado especial** requerido para procesos de prescripción adquisitiva de dominio, exigido por el artículo

ARTÍCULO 100 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO:
EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

1. Falta de jurisdicción o de competencia.
2. Compromiso o cláusula compromisoria.
3. Inexistencia del demandante o del demandado.
4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.
5. **Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.**
6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.
7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.
8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.
9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.
10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.
11. Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada.

- **Segundo. – NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITIS CONSORCIOS NECESARIOS:** se fundamenta la presente excepción en los siguientes

HECHOS:

1).- Se aporó para la tramitación del proceso verbal (prescripción adquisitiva de dominio) **un certificado normal de tradición y libertad**, que da cuenta de la titulación de los inmuebles que se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria número: 018- 55013 (Fol. 10 del cuaderno principal).

2).- Del análisis del certificado aportado al proceso, puede colegirse que los propietarios inscritos del inmueble son:

1.- Facundo Chalarcá	50, 00 %
2.- José Arturo Ramírez Usme	45,816 %
3.- José Ernesto Sierra Bustamante	4,184 %

3).- A pesar de los mandatos del artículo 375 numeral 375 numeral 5 la demanda en este proceso no se dirigió contra las personas que figuran como titulares de los derechos reales.

“Artículo 375 del Código General del Proceso: Declaración de pertenencia: En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

2. Los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de este.

3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

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.

El registrador de instrumentos públicos deberá responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días....."

4).- En la demanda no se citarán todas y cada una de las personas que son titulares del derecho real de dominio.

PRUEBAS:

Documentales: Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número: 018- 55013
Medellín, marzo 24 del 2.022

Respetuosamente,



VÍCTOR MANUEL ZAPATA GARCÍA

T.P. 49.038 del C. S. de la J.

C. C. Nro. 70'116.445 de Medellín

Calle 51 Nro. 51-31 Of. 306

Teléfono: 511-24-51

Email: victormanuelzg@hotmail.com