



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBO – ANTIOQUIA**

Veinticinco de mayo de dos mil veintidós

Providencia:	Auto interlocutorio No.
Tipo de trámite:	Pertenencia
Demandante:	Estella Zuluaga García
Demandado:	Vitalino Palacios y Otros.
Radicado:	05837 40 89 003 2021 00230 01
Asunto:	Decide recurso de apelación

Procede el Despacho a pronunciarse sobre la procedencia del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la decisión adoptada el 20 de agosto de 2021, por el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Turbo, mediante el cual se rechaza la demanda, dentro del proceso de pertenencia instaurado por la señora Estella Zuluaga García, en contra de señor Vitalino Palacios y personas indeterminadas.

Ahora bien, por cumplirse los presupuestos de los artículos 33, 321 y 326-2 del Código General del Proceso, procede el despacho a resolver de plano el recurso de apelación formulado por la parte demandante dentro del proceso de la referencia, tal como lo dispone el inciso 2º del último artículo citado.

I. ANTECEDENTES

En orden a resolver lo pertinente al recurso vertical anunciado, el despacho encuentra que la parte demandante pretende que esta instancia se revise la decisión adoptada el 20 de agosto de 2021, mediante la cual el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Turbo, rechazó de plano la demanda.

Para fundamentar su inconformidad, señaló lo siguiente “(sic)” yerra el despacho por falta de entendimiento de los presupuestos del numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso, al hacer una valoración restrictiva, exegética y sobre todo sin entender la norma misma. Aduce que, si bien el despacho de primera instancia fundamenta su decisión en lo indicado por el Tribunal Superior de Bogotá, expediente con serial 0303200200854 02, citado por él hoy recurrente en la solicitud de aclaración del auto interlocutorio 563 del 16 de junio de 2021, esa decisión fue sacada de su real contexto. Luego de una extensa cita textual concluye que la citada providencia justamente permite arribar a una conclusión diferente a la planteada por el despacho, es decir, que el

certificado de libertad y tradición satisface los requisitos del artículo 375-5 del CGP y por ende procede la admisión de la demanda, además de que el documento se ha aportado en dos oportunidades¹.

Posterior a ello, el despacho de primera instancia el día 17 de septiembre de 2021, mediante auto publicado el 5 de octubre de 2021, corrió traslado por tres (3) días del recurso de reposición presentado por el apoderado de la parte demandante, cuyo término feneció el día 8 de octubre de 2021². Posteriormente, el 13 de septiembre de la presente anualidad, el demandante allega memorial aportando certificado especial emitido por la Oficina de Instrumentos Públicos³.

Seguidamente el despacho de primera instancia, mediante auto proferido el 8 de noviembre de 2021, decide no reponer el auto interlocutorio 746 del 20 de agosto de 2021 y concede la alzada que ahora conoce este estrado judicial.

II. CONSIDERACIONES

Para decidir sobre el recurso interpuesto considera el despacho hacer referencia a dos temas: i) respecto a la procedencia del recurso de apelación y; ii) respecto a los requisitos del certificado que se aporta en procesos de declaración de pertenencia. En cuanto al primero de los temas se tiene que una de las características de las providencias que son recurribles mediante apelación es que se encuentran taxativamente previstas en la ley. Al efecto, el artículo 321 del Estatuto Procesal Civil señala:

Artículo 321 Procedencia: Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.

También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

1. **El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.**
2. El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros.
3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.
4. El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo.
5. El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva
6. El que niegue el trámite de nulidad procesal y el que lo resuelva
7. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso
8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla.
9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que el rechace de plano.

¹009Memorial

²010AutoSustanciacion306

³011Memorial

10. Los demás expresamente señalados en este código.

En cuanto al segundo aspecto, el Código General del Proceso establece que

Artículo 375. Declaración de pertenencia. En las demandas donde se pretenda la declaración de pertenencia de bienes privados, **salvo norma especial se aplicarán las siguientes reglas**”

[...]

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.

[...] (Destacado fuera de texto)

En concordancia con la anterior disposición, la Ley 1579 de 2012 prescribe:

Artículo 69. 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.

En cuanto al certificado que debía acompañarse a la demanda con pretensión de declaración de pertenencia establecía la anterior normativa procesal 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 sujetos a registro**, o que no aparece ninguna como tal” (CPC art. 407-5). Sobre la razón de esa exigencia, la Corte Constitucional precisó que

El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 5o. del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.P.C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo contradictor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda⁴.

⁴ CConst. C-383/2000, A. Tafur, reiterada en la C-275/2006, A. Tafur

En similar sentido, el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria⁵, refiriendo a la vigente norma procesal, señaló, *in extenso*:

El primero, es decir aquel 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.

La certificación del Registrador de Instrumentos Públicos -ha dicho la Sala- está destinada a cumplir múltiples funciones, entre ellas: dar cuenta de la existencia del inmueble; permitir que se establezca quién es el propietario actual; proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales contra los cuales ha de dirigirse la demanda; instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil instituye la inscripción de la demanda como medida cautelar forzosa en los procesos de pertenencia; contribuir a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el inmueble, y hacer las veces de 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, 4 Sep. 2006, Rad. 1999-01101-01).

En la citada providencia, la alta corporación precisó que el certificado de tradición y libertad y tradición no es un requisito inexorable para adelantar el proceso de declaración de pertenencia. Pero, en aquellos eventos en que ese documento no se pueda aportar, se hace necesario allegar el certificado especial⁶.

Los anteriores asertos encuentran plena correspondencia con la normativa registral que desarrolla la materia. Al respecto, en cumplimiento a lo ordenado por la Corte Constitucional en la T-488/2014, el Incoder y Superintendente de Notariado y Registro – SNR- expidieron instrucciones en las cuales se indicaron los términos en que se deben expedir las certificaciones que serán incorporadas a los procesos de pertenencia⁷. En la Instrucción Administrativa 10 de 2017 la SNR refiriendo a la Instrucción de 2017 aclaró que en aquella

Como primera medida, se habla de la “expedición del certificado antecedente registral”, en donde se menciona el término “carencia de antecedente registral”, que, para efectos de la presente instrucción y, de ahora en adelante, a título individual y particular, se entenderá como **“Certificado especial de pertenencia”**.

A continuación, señala que las oficinas de registro de instrumentos públicos al momento de solicitarles que expidan certificado especial para aportar al proceso de declaración judicial de pertenencia, se podrían encontrar: i) Existencia de antecedente registral con

⁵ CSJ – SC, STC15887/2017 A. Salazar

⁶ Ibidem.

⁷ Instrucción Administrativa Conjunta 13 de 2014 e Instrucción Administrativa 10 de 2017

pleno dominio; ii) B. Antecedente registral en falsa tradición y; iii) Que no tenga antecedente registral. Para el caso de marras, vale citar que la entidad señala:

A. Existencia de antecedente registral con pleno dominio

Si realizadas las respectivas consultas se evidencia que el predio **SÍ** tiene registro de propietarios que confirmen la titularidad de derechos reales sobre el inmueble, la certificación que expida la oficina de registro, deberá enmarcarse en las condiciones requeridas por el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código general de proceso), es decir, deberá contener:

- Nombre y número de identificación del titular o titulares de los derechos reales que se encuentran registrados respecto del bien inmueble solicitado.
- En el evento tal que el bien inmueble provenga de uno de mayor extensión, se deberá identificar y mencionar los titulares de derechos reales de este y las matrículas inmobiliarias de donde proviene el inmueble que se pretende prescribir.
- Si en el folio de matrícula se encuentran inscritos derechos reales diferentes al de dominio, la certificación deberá contener la información de los titulares de los demás derechos reales, con el ánimo de que el Juez o el particular tengan conocimiento del hecho.

Finalmente, conviene destacar que el estatuto de registro público en lo referente a los Certificados que expiden las oficinas de registro prescribe:

Artículo 67. 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. (Destacado del despacho)

2.3. Caso concreto

El apoderado de la parte demandante formuló recurso de reposición en subsidio de apelación frente a la decisión adoptada por el 20 de agosto del año 2021, por medio de la cual el juez de primera instancia decidió rechazar de plano la demanda *“Cuando no se acompañen los anexos ordenados por ley”* (CGP art. 90).

Para decidir, es del caso recordar que el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012 refiere a los *Certificados especiales* que se solicitan para aportar a procesos de prescripción

adquisitiva del dominio y en consonancia con esa disposición la Instrucción Administrativa 10 de 2017 define los componentes de la certificación cuando el predio Sí tiene registro de propietarios que confirmen la titularidad de derechos reales sobre el inmueble. Así las cosas, en principio, una lectura de estas disposiciones con las de la norma procesal (CGP art. 375-5) permitirían afirmar que el certificado del registrador de instrumentos públicos, en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, debe ser aquel definido en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos como Certificado Especial.

Pese a ello, las precisiones realizadas por las altas cortes del país y las demás normas que regulan la materia permiten arribar a una conclusión diferente. Al efecto, itérese que la Corte Suprema de Justicia precisó que el certificado en el que se “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”⁸. Significa lo anterior que el Certificado Especial sólo sería exigible en aquellos eventos en los que el predio objeto de usucapión no cuente con registro de propietarios. Dicho en otras palabras, en aquellos eventos en los que el predio cuente con registro de propietarios el requisito del artículo 375-5 se satisface con el Certificado Especial o con el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble.

Para ahondar en razones, baste con señalar que según el citado artículo 67 de la Ley 1579 de 2012 en el certificado de la situación jurídica del inmueble se realizará “**reproducción fiel y total** de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria”. Líneas más abajo, precisa la norma que “[l]a certificación se efectuará **reproduciendo totalmente** la información contenida en el folio de matrícula por cualquier medio manual, magnético u otro de reconocido valor técnico”. Contrario a lo anterior, según la Instrucción Administrativa 10 de 2017, en el Certificado Especial que cuente con registro de propietarios contendrá: “Nombre y número de identificación del titular o titulares de los derechos reales que se encuentran registrados respecto del bien inmueble solicitado”.

Así las cosas, es evidente que cuenta con mayor detalle el Certificado de Libertad y Tradición que el Certificado Especial cuando el predio cuente con registro de propietarios. No podría desconocer este despacho que el Certificado Especial se presentó por fuera del término, pero tampoco podría omitir que el simple cotejo de los

⁸ CSJ – SC, STC15887/2017 A. Salazar

Certificados allegados con la demanda y la subsanación y el citado documento arrojan la misma información solo que presentada de manera diferente. Esto no ocurriría en aquellos supuestos donde el predio no cuente con antecedente registral. De allí la inteligencia de la previsión normativa, puesto que, exige del accionante un mayor número de información para que el registrador proceda a certificar lo pertinente frente al bien pretendido.

En un caso que comparte similitud fáctica y jurídica con el que ahora decide este estrado judicial la Corte Suprema de Justicia, actuando en sede de tutela señaló:

2.3. Del expediente se extrae que la Juez Cuarenta y Uno Civil del Circuito de esta capital, inadmitió la demanda de pertenencia promovida por la peticionaria por no haberse acompañado la misma con los anexos ordenados por la ley, esto es, “*un certificado de tradición y libertad*” del predio a usucapir; sin embargo, desconoció que la demandante allegó con aquel escrito un certificado expedido por el registrado de instrumentos públicos donde se halla inscrito el bien inmueble objeto del litigio, el que arrimó posteriormente actualizado después de haber presentado los recursos con los que impugnó la demarcada determinación, situación que sin lugar a dudas descartaba el rechazo, pues, con dicho documento, la promotora estaba atendiendo el requisito exigido en la ley, realidad que también fue desechada por el Tribunal accionado en su providencia, pese a advertir lo anterior, desatención de los falladores que, indudablemente, transgredió las garantías superiores invocadas por ésta, por incurrir en un exceso de rigorismo procedimental, en sacrificio del derecho sustancial que se disputa.⁹

Puestas las cosas en este punto, procede la revocatoria de la decisión adoptada por el *a quo* que rechazó la demanda conforme con lo previsto en el artículo 90 del Código General del Proceso y, en su defecto, se ordenará que haga nueva calificación de la demanda y decida sobre su admisibilidad, pero con prescindencia de los motivos que en esta providencia se han desestimado. Atendiendo al sentido de esta decisión no se impone condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Circuito de Turbo,

III. RESUELVE:

Primero: Revocar la decisión de naturaleza, contenido y procedencia descritos en la parte inicial de este proveído. En su lugar, se ordena al *a quo* nueva calificación de la demanda y decisión sobre su admisibilidad, pero con prescindencia de los motivos que en esta providencia se han desestimado.

Segundo: No condenar en costas ante la prosperidad de la alzada.

⁹ CSJ-SC, STC5563-2019, A. García

Tercero: Devolver las actuaciones al juzgado de origen, a fin de que se surta las respectivas actuaciones.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Ivan Fernando Sepulveda Salazar

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Turbo - 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: **65e2eeaf83473c70541f56caebf7d538c92303305082b6747c2c4a31715765b2**

Documento generado en 25/05/2022 04:46:19 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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