



San Andrés, Isla, Treinta (30) de Enero del Dos Mil Veinticuatro (2024)

Referencia	Demanda Verbal de Pertenencia.
Radicado	88-001-31-03-001-2023-00112-00
Demandante	Wilmer Emilio Gracia De La Rosa
Demandado	Personas Desconocidas Indeterminadas.
Auto Interlocutorio No.	045

Procederá el despacho, a pronunciarse sobre los recursos de reposición y el subsidiario apelación interpuestos por la portavoz judicial de la parte demandante en contra del auto No. 365 del 10 de noviembre del 2023 <PDF 6>, que rechazó la demanda por falta de competencia.

I. El recurso.

La libelista, fundamentó su disenso argumentando, en breve resumen, lo siguiente :

1.- De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5° del art. 375 del CGP, con la demanda se debe aportar el certificado especial que dé cuenta de la titularidad de los derechos reales inscritos. Este es distinto al certificado de tradición, siendo el primero el exigido por el legislador.

2.- *“La información del certificado de tradición no es prevalente, pues en ella no se revelan los detalles de los documentos o instrumentos inscritos en cada anotación, los que sí son de conocimiento del registrador y bajo su análisis es quien puede determinar sobre la titularidad de derechos reales”.*

3.- No le compete a este despacho estudiar quien es el titular del derecho de dominio con fundamento en la información del certificado de tradición, pues es una labor propia del registrador.

4.- Existió acta de entrega a Colombia Telecomunicación SA ESP, que es una empresa de servicios públicos privada. Como consecuencia de ello, no podría sostenerse que el inmueble no salió del patrimonio público.

5.- No existe soporte legal sobre la presunta propiedad del bien, ya que fue claro , el registrador , en señalar que la anotación inicial de la matrícula inmobiliaria fue la COMPRAVENTA DE POSESIÓN , sin que , en la historia traditiva del inmueble, se advierta haberse adquirido el dominio por alguno de los modos establecidos en el ordenamiento sustantivo civil.

6.- Está acreditada la inexistencia del derecho de dominio o propiedad sobre el predio , así como de otros derechos reales.

7.- En proceso similar respecto del mismo inmueble, no se arribó a esa conclusión. Así, en el auto del 30 de octubre de 2023, dentro del radicado número 88001310300120230010900 promovido por Marinela Kelly James contra indeterminados, no se consideró imprescriptible sino de propiedad del particular Colombia Telecomunicaciones S.A. ESP.

8.- *“La equis (x) indicada en las anotaciones de los certificados de tradición no son, per se, indicativos de propiedad o titularidad de dominio. No es de avisados creer que ese señalamiento da cuenta verazmente de la titularidad de dominio, máxime cuando en la historia traditiva del país existía la denominada sexta columna o la de falsa tradición, que no es un modo de adquisición de dominio. Sobra decir, que lo son: la tradición, la prescripción, la ocupación, la accesión, la sucesión”.*



9.- *“A todo ello se suma, el reconocimiento de la empresa Colombia Telecomunicaciones de la posesión del demandante, como se desprende del Acta de audiencia de inspección judicial como prueba extraprocesal, surtido el 28 de noviembre de 2023, ante el Juzgado 1 Civil Municipal de San Andrés Isla. - Se anexa”.*

Consecuencialmente, deprecó reponer el aludido auto o, en su defecto, conceder la apelación.

Consideraciones.

Para atender las objeciones contenidas en los puntos 1 al 3, es imprescindible traer a colación el art. 375 del Estatuto General del Proceso que dispone:

“
(...)

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”.

Respecto al citado numeral 5° el tratadista Ramiro Bejarano Guzmán precisó:

¹*“El numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso prevé que la demanda de declaración de pertenencia debe dirigirse contra “las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro”, es decir contra el propietario, el usuario, el habitador, el usufructuario y el propietario fiduciario.”*

Ahora bien, a juicio de esta célula de la judicatura, yerra la libelista al señalar que el certificado que debe exigirse con la demanda solo es el especial expedido por el registrador de instrumentos públicos y no el certificado de tradición que usual y corrientemente expiden las oficinas de registro, ya que, si *res usucapendi* figura con tradición tabular, debe aportarse, también el certificado usual. Así lo ha entendido la doctrina al señalar:

²*“con el folio real se demuestra que se trata de un bien de propiedad privada o prescriptible, se logra la identificación del bien y se indican las personas a quienes se debe dirigir la demanda.*

(...) si el inmueble que se pretende usucapir tiene anotaciones registrales debe aportarse el certificado que indique quienes son ellos, pues en su contra se dirigirá la demanda; y si el bien no tiene anotaciones registrales, el demandante debe probar este hecho acompañando como anexo de la demanda un certificado contundente que informe que no hay titulares de derechos inscritos sobre el bien, para que la demanda se dirija contra personas indeterminadas, se repite, porque aunque el inciso 5° del art. 376 se derogó

¹ Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos, decima edición, Ramiro Bejarano Guzmán, editorial Temis, pág. 76.

² Ibídem



la expresión “o que no aparece ninguna como tal”, al crearse el vacío legal ha de aplicarse lo previsto en el literal a) del artículo 11 de la ley 1561 de 2012.”

Por añadidura, se puntualiza que, sobre el certificado de tradición y su eficacia para acreditar la identidad material de la heredad reclamada en usucapión, la Corte Suprema de Justicia se refirió en los siguientes términos:

3°. Funciones que cumple dentro del proceso de declaración de pertenencia. Reiteración de la sentencia de casación civil de 04 de septiembre de 2006 y la C-275 de 2006 proferida por la Corte Constitucional. Apreciación para determinar la identidad de objeto del bien a usucapir frente a proceso de pertenencia anterior. (SC6267-2016; 16/05 /2016)

*Indica la Sala “(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 garantizar 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 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**.” (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

Por lo expuesto, resulta discordante que, conforme lo aseveró la recurrente, el certificado usual de tradición no sea el documento idóneo para acreditar la propiedad y por ende tampoco debe ser el exigido, ni analizado, por el juez del conocimiento al admitir la demanda, pese a que, sumado a los argumentos ya expuestos por la jurisprudencia y la doctrina, allí están anotados de manera cronológica y detallada todos los actos registrales del predio por lo menos en los últimos 10 años.

Aunado a ello, los artículos 4º y 69 de Ley 1579 de 2012 (estatuto de registro de instrumentos públicos), disponen:

“Artículo 4. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

“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”.

Por otra parte, para atender las objeciones contenidas en los demás numerales, tenemos que, aunque de la anotación No. 3 del folio de matrícula que distrae la atención del despacho se observa la entrega del inmueble en favor de Colombia Telecomunicaciones SA ESP, la cual, como lo señaló la recurrente, es una empresa privada, tal anotación no implicó la transferencia jurídica de la propiedad sino su tenencia, encontrándose vigente la anotación No. 1 que da cuenta del derecho real de dominio en cabeza de Empresa Nacional de Telecomunicaciones, que es de naturaleza pública.

³ Corte Suprema De Justicia, Sala De Casación Civil, Magistrada Ponente Margarita Cabello Blanco, SC6267-2016, Radicación n° 08001 31 03 009 2005 00262 01



Consecuencialmente, se insiste, en la improcedencia del trámite del presente asunto por ser un inmueble de aquellos imprescriptibles, en razón a que pertenece a una entidad pública <Art. 375-4 del CGP>, máxime que la interesada NO adosó al plenario copia de la escritura pública según la cual, la anotación primera corresponde a una compraventa de derechos de posesión.

Además, si, en gracias de discusión, la propiedad no hubiese sido adquirida por la empresa estatal TELECOM, sino únicamente, la posesión, es lo cierto que, tal discusión es irrelevante porque, jurisprudencialmente, se reconoció el derecho de posesión como un derecho real y fundamental, así lo ha sostenido la Corte en sentencia T-098/ 93:

"Ha definido la Corte Suprema de Justicia la posesión como "el poder físico directo sobre las cosas, en virtud del cual se ejecutan sobre ellas actos materiales de goce y transformación, sea que se tenga el derecho o que no se tenga; (...) ella misma realiza en el tiempo los trascendentales efectos que se le atribuyen, de crear y sanear el derecho, brindar la prueba óptima de la propiedad (...) y es ella, no las inscripciones en los libros de registro, la que realiza la función social de la propiedad sobre la tierra, asiento de la especie y cumbre de las aspiraciones de las masas humanas". (Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 27 de abril de 1955, G.J. Tomo LXXX No. 2153)

En cuanto a la naturaleza de la posesión, el profesor Valencia Zea en su obra "Naturaleza Jurídica de la relación posesoria", señala que prevalece la doctrina que considera la relación posesoria como un derecho real provisional, por cuanto:

"Los derechos sobre cosas que pueden hacerse valer con acciones reales, son los derechos reales. La posesión es un poder de hecho que se ejerce sobre cosas y que se encuentra protegida con verdaderas acciones reales (las acciones posesorias). Desde tal punto de vista, es un hecho cierto que la posesión es un derecho real.

Pero existe una gran diferencia entre la propiedad y la posesión. La primera constituye un poder jurídico definitivo; la posesión, un poder de hecho provisional; provisional en el sentido de que puede caer frente a la acción que se deriva de la propiedad. De ahí que la doctrina actual predique que la posesión es un derecho real provisional".

Así mismo, la divergencia entre la información suministrada por el registrador de la ORIP de la localidad en el certificado especial y el certificado de tradición debe ser materia de corrección, a través de trámite administrativo, si hay lugar a ello, toda vez que, como ya se explicó, el título traslativo de dominio fue registrado como una "compraventa" en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y no como una "compraventa de derechos de posesión". Además, en el mismo certificado especial el registrador precisó "el interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos".

Huelga señalar que las providencias ilegales no atan al juez, inclusive, si se presenta idéntica situación en el proceso bajo radicado 2023-00109-00, que cursa en este despacho, aún estando admitido, el legislador otorga la oportunidad de declarar la terminación anticipada del mismo <Art. 375-4 del CGP>. Al respecto la Corte Suprema de Justicia precisó:

⁴"(...) la firmeza de un auto, no se convierte en ley del proceso sino en la medida en que se acompaña con el ordenamiento jurídico, y, aun cuando se tiene que el juez no puede de oficio ni a petición de parte revocar, modificar o alterar un auto ejecutoriado, también se ha entendido que el error cometido en una providencia no lo obliga a persistir en él e incurrir en otros. Por lo dicho, debe atenderse el aforismo jurisprudencial que indica que 'los autos ilegales no atan al juez ni a las partes' y, en consecuencia, apartarse la Corte de los efectos de la mentada decisión (...)"

⁴ Corte Suprema De Justicia, Sala De Casación Laboral, M.P. Rigoberto Echeverri Bueno, Radicación n° 45655, Acta No. 36, Bogotá, D.C., nueve (9) de octubre de dos mil doce (2012).



Finalmente, se concederá el recurso de apelación por ser procedente a la luz de lo contenido en el inciso segundo del numeral 4° del art. 375 del Estatuto General del Proceso.

Por lo precedentemente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: No reponer la providencia recurrida.

SEGUNDO: Concédase en el efecto devolutivo la apelación interpuesta.

TERCERO: Por secretaría, de manera inmediata, remítase el expediente al Tribunal Superior de este Distrito Judicial.

CUARTO: Reconocer personería adjetiva a la abogada Orma Newball Wilson para que represente los intereses de la parte demandante en los términos en que le fue conferido el mandato.

Notifíquese.

JULIÁN GARCÉS GIRALDO.
Juez

KRS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN
ANDRÉS, PROVIDENCIA Y STA. CATALINA.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica en el estado No._05_del
31/01/2024

_____.

Kellys J. Rodríguez Sarmiento.
Secretaria.