



JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.

i03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D. C., 28 MAY 2021

PROCESO PERTENENCIA RAD.11001400303320200082201

I. ASUNTO

Este Despacho procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra el auto de fecha 9 de febrero de 2021, proferido por el **Juzgado Treinta y Tres (33) Civil Municipal de Bogotá**.

II. ANTECEDENTES

El señor **Josué Laureano Martínez Paredes**, obrando a través de apoderado judicial, presentó demanda contra **Claudia Yanet Alza Angulo** y demás personas indeterminadas, en la que pretende se declare que adquirió por usucapión extraordinaria el inmueble ubicado en la **Carrera 102 C No. 57 – 64 Sur** de Bogotá, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-40060539**.

El Juez *a quo* inadmitió la demanda por proveído del 12 de enero de 2021, para que, entre otras cosas, se allegara *i)* el certificado especial del predio que se pretende usucapar, que ordena el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso y *ii)* su correspondiente certificado catastral.

Frente al anterior requerimiento la parte demandante afirmó: “(...) desde el mes pasado se hicieron los trámites tendientes a obtener el certificado de tradición y libertad especial del inmueble (...) no nos lo entregaron de una vez y nos dijeron que se demoraba. Debido a la cantidad de restricciones por todos conocidas con ocasión de la emergencia por el Covid-19, no se ha podido averiguar si el documento ya fue expedido o no”; de otro lado, “(...) en cuanto al certificado catastral, le manifiesto que el día en que se fue a sacar este documento, no se nos permitió el ingreso (...). A pesar de lo anterior, se envió derecho de petición el cual anexo para que se expidiera este documento (...). A la fecha, esa entidad no me ha enviado ninguna certificación catastral”.

En auto del 9 de febrero de 2021, el Juez *a quo* rechazó la demanda por no haberse subsanado en debida forma.

Inconforme con esa decisión, el apoderado del demandante formuló recurso de apelación, sustentándolo bajo los siguientes argumentos: *i)* que en el memorial que contiene la subsanación explicó que, desde diciembre de 2020, presentaron petición ante la **Oficina de Registro e Instrumentos Públicos -Zona Sur**, para que expidiera el certificado especial, sin que a la fecha esa solicitud haya sido atendida; *ii)* que idéntica situación ocurrió con el certificado catastral, toda vez que la página web de la entidad no funciona y no les permitieron el ingreso al Supercade de la Carrera 30; y *iii)* que para acreditar el avalúo del inmueble, allegó el recibo de impuesto predial; no obstante, que tal documento no fue tenido en cuenta para tales efectos por el fallador.

El 26 de marzo del año en curso, el Juez de instancia concedió la alzada, de la que se ocupa actualmente este Despacho.

III. CONSIDERACIONES

El Despacho confirmará el auto apelado, por las razones que a continuación se exponen:

Por mandato del numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, en armonía con la disposición del numeral 5° del artículo 84 *ibídem*, a la demanda de pertenencia debe anexarse "(...) 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."

Por su parte, dispone el numeral 3° del artículo 26 del mismo Estatuto Procedimental, para efectos de determinar la cuantía en este tipo de acciones, que "[e]n los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de estos".

Estos requisitos, como vemos, no se suplen con la manifestación del apoderado del demandante en el sentido que pese a haber solicitado la expedición de los documentos, las entidades respectivas no lo hicieron, pues lo que la ley exige es las certificaciones de la autoridad. En consecuencia, si el extremo actor no adjunta tales certificaciones, su demanda debe rechazarse por mandato expreso del artículo 90 del Código General del Proceso.

Empecemos por precisar la necesidad e importancia del certificado del registrador en el proceso de pertenencia, pues sobre él la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia se pronunció en sentencia del 3 de octubre de 2017, de la manera siguiente:

"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 [hoy numeral 6° del artículo 375 del Código General del Proceso] 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).

'4.1. En el caso de que no se hayan registrado actos dispositivos sobre el bien raíz en vigencia del sistema de matrícula inmobiliaria, es necesario tener presente -ha puntualizado esta Corporación- que «la exigencia legal no alude a que se allegue el certificado de tradición y libertad del respectivo bien raíz, sino que allí se hace

referencia a un certificado especial en el que consten las circunstancias mencionadas en el numeral 5° del artículo 407 del C. de P.C. [hoy numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso]» (CSJ SC, 13 Abr. 2011, Rad. 2011-00558-00; subrayas son del texto).

Precisamente por las razones expuestas por la Corte Suprema de Justicia fue que el legislador dispuso en el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, 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. (...)”.

Para cumplir con el deber impuesto en esta norma, se hace necesario, además, el certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos que de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012, debe contener:

“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 6 contarán con un término máximo de cinco (5) días, una vez esté en pleno funcionamiento la base de datos registral.”

Para expedir este certificado la autoridad debe consultar la historia registral por un período superior a los veinte (20) años, y dar fe de si existen o no antecedentes registrales sobre el inmueble, si estos transfieren o no el dominio, de quién o quiénes son los titulares de derechos reales, y de los títulos y modos de adquisición.

En relación con la exigencia impuesta por el legislador de aportar el documento mencionado, la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, ha expuesto que:

“Indiscutible es la importancia y trascendencia que el precedente mandato del legislador tiene en las señaladas controversias judiciales, pues más que establecer un anexo adicional y forzoso de la demanda con la que ellas se inician, consagra el mecanismo por medio del cual habrán de definirse las personas en contra de quienes debe dirigirse la acción, que no serán otras que aquellas que figuren en el certificado del registrador a que se contrae la norma, como titulares de un derecho real principal relacionado con el bien cuya usucapión se persigue.

‘Siendo ello así, como en efecto lo es, aflora con igual claridad, que de la plena satisfacción del indicado requisito dependerá que, en cada caso concreto, pueda predicarse que la acción fue debidamente planteada y que, por lo mismo, brindó a los titulares de los derechos reales principales sobre el bien que constituya su objeto, la posibilidad de intervenir en el proceso y de defender las potestades que se encuentran en su patrimonio.

‘Con otras palabras, la aportación en debida forma del certificado en cuestión y, especialmente, que éste cumpla con las exigencias establecidas en la referida disposición legal, en particular, que verse sobre el bien de que trate la demanda y que indique expresamente las personas titulares de derechos reales o que no existe ninguna que tenga tal carácter, son requisitos cuyo cabal acatamiento se erige como garantía para que al proceso concurren todas las personas legitimadas para controvertir la acción...» (CSJ SC, 8 Nov. 2010, Rad. 2000-00380-01).

En ese contexto, es pertinente citar lo que al respecto ha precisado la H. Corte Suprema de Justicia, así:

“Sobre el contenido y alcance de la exigencia en mención, respecto de la cual la jurisprudencia hace especial énfasis en orden de velar no sólo por la demanda en forma sino también por la correcta integración del legítimo contradictor, (...) el certificado del registrador de instrumentos públicos que, de conformidad con el artículo citado, debe acompañarse a la demanda introductoria del proceso, no es cualquier certificado expedido por ese funcionario, sino uno en que, de manera expresa, se indiquen las personas que, con relación al específico bien cuya declaración de pertenencia se pretende, figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o uno que de manera clara diga que sobre ese inmueble no aparece ninguna persona como titular de derechos tales. (...) Igualmente, la Sala resaltó que la exigencia del certificado está enderezada a ‘velar no sólo por la demanda en forma sino también por la correcta integración del legítimo contradictor’”.¹

En lo que atañe al certificado catastral del bien raíz, como ya se dijo antes, el mismo es necesario de cara a establecer la cuantía de la acción para efectos de determinar la competencia del funcionario que la tramitará, sin que sea dable aceptarse el impuesto predial a que alude el actor, toda vez que esa no fue la exigencia del legislador. Se itera, el numeral 3º del artículo 26 del Código General del Proceso, reglamenta la competencia por el factor cuantía en los procesos de declaración de pertenencia y establece que se fijará con el avalúo catastral de los inmuebles, sin reseñar ningún otro tipo de fuente que pueda suplir este requisito de la demanda.

Se resalta, que con base en lo reglado en el numeral 3º del artículo 26 del Código General del Proceso, la cuantía en los juicios de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, se determina por el avalúo catastral de estos, es decir, de acuerdo con el valor asignado por la oficina de Catastro al predio sobre el cual recae el derecho en disputa, en este caso, el de dominio reclamado por el modo de la prescripción adquisitiva.

Con lo expuesto, resulta claro que la prueba del avalúo es necesaria para determinar la cuantía y, por tanto, la competencia en este tipo de procesos, concluyéndose, entonces, que el artículo 26 no brinda una alternativa distinta a la del avalúo catastral y, en consecuencia, como se señaló, debe tomarse como referente para efectos de determinar la cuantía y la competencia.

Lo anterior encuentra sustento con lo que se ha sostenido sobre el particular, así: *“En lo que concierne con los procesos de pertenencia, se adscribió el conocimiento del mismo al juez civil del circuito o al juez civil municipal, según la cuantía del bien cuya declaración se pide, pues se eliminó el factor objetivo por la naturaleza del asunto acogido en el Código derogado, de manera que para el Código General del Proceso sí interesa el valor que puedan tener los bienes cuya declaración de prescripción adquisitiva se solicita, pues si son de mayor cuantía conoce el juez civil del circuito y de menor o mínima el juez civil municipal, apreciación que se soporta en lo señalado por el art. 26 numeral 3o del CGP al indicar que en los procesos de pertenencia la cuantía se determina por el avalúo catastral del respectivo bien”.²*

¹ STC15887-2017, M.P., Ariel Salazar Ramírez.

² López Blanco Hernán Fabio (2018) *Código General del Proceso, Parte Especial*. Editorial Dupré. Pág. 93.

Por todo lo discurrido, el auto revisado se confirmará, atendiendo las razones aquí planteadas.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso, no se condenará en costas de esta instancia al recurrente, porque no aparecen causadas.

IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá, D.C.,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto apelado, de fecha 9 de febrero de 2021, proferido por el Juzgado Treinta y Tres (33) Civil Municipal de Bogotá.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

TERCERO: En firme esta providencia, con destino al Juzgado de primera instancia devuélvase el expediente digital que contiene esta demanda.

NOTIFÍQUESE,


LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
JUEZ

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.</p> <p>La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 38, hoy</p> <p>AMANDA RUTH SALINAS CELIS Secretaria</p> <p>31 MAY 2021</p>
--