

CONSTANCIA SECRETARIAL: *A Despacho de la señora Jueza el presente proceso – Verbal de Pertenencia- procedente del Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante a través de su apoderada judicial, contra el auto que rechaza la demanda. Santiago de Cali, 15 de julio de 2022.*

El Secretario,

JERÓNIMO BUITRAGO CÁRDENAS

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, veintidós (22) de julio de dos mil veintidós (2022)

Interlocutorio N° 453/

REFERENCIA: VERBAL DE PERTENENCIA N° 7600140030032017-00629-01

DEMANDANTES: JOSEFINA ROSARIO y ALEJANDRINA TRINIDAD ACOSTA BENAVIDEZ

DEMANDADOS: ASOCIACIÓN DE ADJUCATARIOS DEL VALLE EN LIQUIDACIÓN y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

OBJETO.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante a través de su apoderada judicial, contra el Auto Interlocutorio No. 3176, de fecha 26 de noviembre de 2021, proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Santiago de Cali, dentro del proceso de la referencia, por medio del cual se rechazó la demanda declarativa de pertenencia interpuesta.

ANTECEDENTES.

El Juzgado de Primera Instancia, mediante el auto objeto de apelación, rechazo la demanda presentada por las señoras JOSEFINA ROSARIO y ALEJANDRINA TRINIDAD ACOSTA BENAVIDEZ a través de abogado, habida cuenta que, no se subsanó en debida forma la demanda, tal y como se le indicó en el Auto Interlocutorio No. 1210 del pasado 21 de mayo del año 2021, específicamente por no cumplir con lo requerido en el numeral 3 del auto de inadmisión, consistente en que la demanda “*deberá dirigirse a todas las personas que figuran como titulares de derechos proindiviso o que tengan registrados gravámenes hipotecarios, según los certificados de tradición completos requeridos en el numeral anterior*”, de ahí su rechazo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

Alega la recurrente que, en la parte considerativa del Auto objeto de este recurso y que es la base para rechazar la demanda se dice por el Despacho que: "se evidenció que, no se corrigió en debida forma la falencia advertida en el inciso 3° del numeral 2° de la parte resolutive del Auto 1210 del 21 de mayo del 2021". Dicho inciso 3° del numeral 2° del Auto anteriormente mencionado dice lo siguiente: *"...la demanda debe cumplir a cabalidad los requerimientos establecidos en el artículo 375 del Código General del Proceso, aunado a que la misma deberá dirigirse a todas las personas que figuran como titulares de derechos proindiviso o que tengan registrados gravámenes hipotecarios, según los certificados de tradición completos requeridos en el numeral anterior..."*.

El juzgado no tuvo en cuenta que en el escrito de subsanación presentado por la recurrente se adjuntó el Certificado Especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en reiteradas ocasiones ha sido clara al decir al momento de expedir el Certificado Especial, lo siguiente: *"...Que las matrículas inmobiliarias No. 370-78425 y 370-78430 corresponden a dos globos de terreno de mayor extensión proindiviso, con más de 7.200 anotaciones, entre las cuales se encuentran inscritas un sinnúmero de transferencias de derechos de dominio en común y proindiviso, gravámenes hipotecarios, medidas cautelares, limitaciones de dominio, etc., en una comunidad que constantemente cambia en cuanto a los comuneros con derechos reales en el predio, ya que diariamente unos venden y otros compran"*. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en cabeza de su Registrador, expidió Certificado Especial, el cual adjuntó el día 31 de mayo de 2021, entregado el día 21 de junio del 2021 donde se dice primeramente: *"...Esta Certificación refleja la situación jurídica del inmueble hasta la fecha y hora de su expedición y es un certificado especial válido para promover el proceso de pertenencia"*. Igual explica las razones para no especificar lo ordenado en el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso. Esta demanda fue subsanada correctamente y como lo señaló en el escrito por el cual subsanó, se dirigió contra la Asociación de Adjudicatarios del Valle en Liquidación ya que esta entidad fue la propietaria inicial o antecesora e igualmente contra las personas inciertas e indeterminadas que se crean con mejor derecho sobre el bien a prescribir.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Compete a esta instancia resolver el recurso de alzada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 33 del Código General del Proceso; aunado a ello, según el artículo 320 de la misma codificación, se tiene que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión.

Acto seguido, procede este recurso de apelación, según lo establecido en el artículo 321, pues se trata de recurrir el auto a que hace referencia el numeral 1°, el que rechaza la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.

Para el presente caso se tiene que, si bien está establecido en el artículo 375 del Código General del Proceso las reglas para los procesos declarativos de pertenencia, se hará énfasis en el numeral 5°, que reza,

"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 éste. 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.”

Ese certificado – que a criterio de esta judicatura, siguiendo las líneas del profesor Ramiro Bejarano en su texto PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS¹, no puede ser de ninguna forma ambiguo, pues debe señalar, en todo caso, los titulares de derechos reales que tienen la legitimación en la causa para ser convocados al proceso o certificar que no existe ninguno-, debe ser el reflejo del folio de matrícula del inmueble a usucapir de donde se obtiene la información a certificar y, por tanto, le es dable a la parte establecer los llamados a la litis que desea proponer.

En ese orden, el cumplimiento de dicho requisito con el aportado certificado en las condiciones en que se ha hecho, no se opone al cumplimiento de los restantes de que trata el Estatuto Adjetivo, ellos son, los contenidos en el Artículo 82 como requisitos generales de la demanda, en particular el numeral 2, que exige que en la demanda **deberán identificarse** además del nombre, el domicilio y demás datos de las partes, que se conocen o expresar el desconocimiento sobre sus datos, si fuere del caso (parágrafo), lo que debe entenderse sistemáticamente con el artículo 375, cuando señala que la demanda debe dirigirse contra los titulares de derechos reales que figuren en el certificado.

Entonces, si como requisito de la demanda, además de aportar el certificado especial de que trata la norma, está el de aportar certificados de tradición completos de los inmuebles objeto del proceso de pertenencia, como lo son los identificados con los números de matrícula inmobiliaria No. 370-78425 y 370-78430, es posible colegir de su estudio a quiénes debe dirigirse la demanda, siendo estas todas las personas que figuran como titulares de derechos reales, sean titulares proindiviso o por gravámenes hipotecarios.

En atención a lo requerido, en el auto de inadmisión que se menciona en líneas precedentes, demuestra la parte demandante su actuar diligente en aras de subsanar las falencias indicadas por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali, prueba de ello se tiene que la misma presentó derecho de petición ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, solicitando le fueran expedidos los certificados de los bienes inmuebles en comento con las especificaciones ordenadas por el Juzgado de conocimiento, a lo que esa Oficina de Instrumentos Públicos en cabeza de su Registrador responde y efectivamente expide un documento que denomina *Certificado Especial* requerido para esta clase de procesos, pero, y aquí se detiene esta Judicatura a mirar que la parte demandante cumple con su carga procesal y/o con su deber de solicitar los certificados especiales y de tradición, mas poco puede hacer respecto de lo que esa entidad a través de su Registrador expone en el contenido de dicho certificado especial tras advertir que estas matrículas inmobiliarias por ser de mayor extensión poseen a la fecha más de 7.200 anotaciones y que no le es posible determinar a las personas titulares de derechos proindiviso o aquellos acreedores

¹ BEJARANO Guzmán, Ramiro, Ed. TEMIS, sexta edición, Bogotá, 2016, pág. 66-67.

hipotecarios en el caso de que existieran, lo que en últimas es lo que exige el Juzgado de conocimiento.

Pero lo cierto es que dicha tarea, aunque ardua, es posible. Un juicioso estudio del título permitiría establecer las personas que han adquirido derechos reales y que se encuentran registradas, apartando de ello a quienes figuran por falsa tradición – por ejemplo- u otro tipo de anotaciones, que es en últimas lo que se requiere, y a dicha labor es a la que llama el juzgado de instancia y que ve incumplida pese al escrito de subsanación allegado.

Y es que al juez que conoce del asunto le es dable integrar la litis a través del artículo 61 adjetivo tras admitir la demanda al ordenar notificar y dar traslado a quienes faltan para el efecto, pero no le es dable, de suyo, definir frente a quiénes habrá de presentarse la misma y, habiendo advertido dicha falencia en la inadmisión de la demanda, la parte demandante estaba llamada a cumplir con lo faltante, so pena de rechazo, como aquí ocurrió después de la inadmisión por la carancia del mencionado requisito formal, se reitera, identificar a las partes de la litis.

Así las cosas, se tiene que, pese a haberse aportado los respectivos certificados de tradición y el certificado especial emanado por la entidad competente, así haya sido en la forma en que dicha autoridad lo expidió, en este caso la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en cabeza de su Registrador, la activa no identificó – estando en capacidad de hacerlo- a quienes serían su contraparte y litisconsortes necesarios por pasiva, pues la acción de pertenencia debe dirigirse contra todos ellos, además de las personas indeterminadas.

Acto seguido, el Despacho en cuestión, mediante Auto Interlocutorio No. 3176 del 26 de noviembre del año 2021 rechaza la demanda por no haber subsanado en debida forma, pues argumenta que no establece la parte demandante las demás personas contras las que se dirige la demanda, información que podría extraerse de la Certificación Especial emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, pero que no es la única fuente, pues se cuenta con los folios de matrícula completos donde consta la información de los predios desde hace más de 20 años, como exige la norma.

De lo expuesto, se concluye que, asiste razón al Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali al rechazar la demanda declarativa de pertenencia a través de Auto Interlocutorio No. 3176 del 26 de noviembre del 2021, fundamentando que la parte demandante no subsanó en debida forma la misma, pues la demanda debía dirigirse contra todas las personas que figuran como titulares de derechos reales, proindiviso y gravámenes hipotecarios, según se tenga con las matriculas inmobiliarias 370-78425 y 370-78430, lo que estaría en capacidad de hacer el profesional del derecho.

Por lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Cali, **RESUELVE:**

PRIMERO: CONFIRMAR el Auto Interlocutorio No. 3176 del 26 de noviembre del dentro de la demanda declarativa de pertenencia instaurada por las señoras JOSEFINA ROSARIO y ALEJANDRINA TRINIDAD ACOSTA BENAVIDEZ, contra la ASOCIACIÓN DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE EN LIQUIDACIÓN y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, según lo considerado en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia por no haberse generado.

TERCERO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen, para lo de su cargo, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ
Jueza

LV.