

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., siete (7) de marzo de dos mil veintidós (2022)

EXPEDIENTE No. 110013103-007-2021-00225-00

Procede el Juzgado a resolver el recurso de reposición y, en subsidio, de apelación, contra el auto de fecha 16 de septiembre de 2021, mediante el cual se rechazó la demanda, interpuesto por el extremo actor.

ANTECEDENTES

El libelista indica que la exigencia de presentación del certificado de tradición del predio a usucapir no está contemplada en el artículo 375 del Código General del Proceso, sino que en dicho canon normativo solo se estipula el aporte al proceso del certificado especial, el cual debe expedirse conforme lo reglado en el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012. Adujo entonces que la presentación del citado certificado no puede constituirse como causal de rechazo de la demanda, siendo que puede presentarse en una etapa procesal posterior, una vez se admita el libelo.

CONSIDERACIONES

Del estudio de los reparos esbozados por el censurante se halla que estos carecen de vocación de triunfo, por lo cual el auto rebatido deberá permanecer incólume.

Inicialmente, es necesario considerar que el proceso de pertenencia, el cual se encuentra regulado por el artículo 375 del estatuto procesal civil, estipula para la presentación de la demanda invocando dicha acción, los siguientes requisitos:

“ARTÍCULO 375. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. En las demandas sobre 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” (subrayado para destacar)

Cabe aclarar que la expedición del certificado referido en la norma traída a colación se encuentra reglada por el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012, cuyos preceptos contemplan:

“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”.

Con base en lo anterior, podría estimarse que, con la sola presentación del certificado aludido, un proceso de pertenencia podría admitirse, toda vez que, en lo que aparenta, dicho documento contiene las precisiones necesarias para su curso. Sin embargo, este estrado discurre que conforme lo dispone la norma ya transcrita, para lograr la totalidad de los datos requeridos en la calificación de la demanda, se requiere igualmente la aportación del certificado de tradición, salvo que la certificación especial hiciera alusión a la totalidad de los ítems que se deducen de la exigencia legal, atendiendo que el dominio no es el único derecho real que puede pesar sobre un bien, y que la hipoteca no es un derecho principal sino accesorio. Por lo tanto, la presentación de un certificado de tradición normal o estándar complementa tal información, teniendo en cuenta que lo contenido en este también atañe de manera importante al decurso, siendo su presentación completamente necesaria para la admisión y el desarrollo del trámite interpuesto.

Para el efecto, el libelista deberá comprender que, en primer lugar, los certificados de tradición comunes, normales o estándar se hallan consagrados en el artículo 67 de la Ley 1579 de 2012, y que a partir de la información consignada en ellos es posible conocer “*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*”. En ese orden de ideas, a través de dichos certificados es posible establecer, más allá de quien detenta derechos reales de dominio sobre el inmueble consultado (único dato suministrado en el certificado especial aportado), su historial jurídico, el cual puede comprender, entre otras cosas, registros alusivos a los linderos del inmueble, su nomenclatura, sus actualizaciones, medidas cautelares adoptadas en procesos judiciales y administrativos, registros y cancelaciones de derechos reales, matrículas inmobiliarias surgidas a partir de la certificada, englobes, segregaciones, procesos judiciales iniciados sobre el predio, y de manera especial, la existencia de gravámenes hipotecarios sobre estos, entre otros.

Con base en lo anterior, el rechazo rebatido encuentra sustento, toda vez que, pese a que con el certificado especial adosado al plenario por el libelista se logra demostrar de manera fehaciente sobre quién recae la titularidad del derecho de dominio sobre el predio objeto de usucapión, dicho documento no provee claridad respecto de las demás situaciones de importancia jurídica que resultan relevantes para el proceso en cuestión. Entiéndase entonces que con la información contemplada en el certificado requerido puede procederse a la citación de acreedores hipotecarios, así como también puede conocerse si sobre el predio

se han impuesto medidas cautelares en el marco de procesos de la misma índole del que aquí cursa, y si las mismas subsisten en el momento de interposición del proceso, a la par de que el mismo reporta un historial respecto a la eventual creación de nuevos folios de matrícula inmobiliaria a partir de la certificada.

Se reitera que el certificado especial, si se expide con la totalidad de los datos requeridos en la norma, al menos con la indicación de si igualmente obran registrados gravámenes hipotecarios y en favor de quien, pues la hipoteca no es un derecho real principal sino accesorio, y que no figuran registrados otros derechos reales sobre el bien diferentes al de dominio, podría eventualmente tenerse por subsanada la falencia. De esa manera, al encontrar que la presentación de un certificado de tradición normal o estándar resulta relevante para complementar la información procesal exigida por la norma y la determinación de los derechos que se discuten, así como de los eventuales derechos ostentados por terceros que se pueden afectar por el curso de la acción invocada, su ausencia no puede pasar como desapercibida y más en lo referente a la eventual admisión de esta, de modo que, de no haberse subsanado el yerro evidenciado, no resta más que rechazar la demanda como se predicó en su momento, con base en los argumentos atrás planteados.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REVOCAR el auto censurado, con fundamento en las razones consignadas en precedencia.

SEGUNDO: Para ante la Sala Civil del Tribunal Superior de este Distrito Judicial, se concede el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en el efecto SUSPENSIVO. Remítase el expediente a esa superioridad en cumplimiento de las previsiones consagradas en el artículo 324 *ejusdem*, considerando las disposiciones estipuladas por esa corporación para tal fin.

NOTIFÍQUESE,



SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada
Decreto 491 de 2020, artículo 11.
Providencia notificada por estado No. 22 del 8-mar-2022