

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D. C., cinco (5) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Ref: 110014003020 2022 00239 00 Proceso de Pertenencia de BEATRIZ REYES contra PERSONAS INDETERMINADAS No. 11001400302020220023900

Procede el Juzgado a decidir el recurso de reposición subsidiario con el de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante contra el auto del cuatro (4) de mayo de dos mil veintidós (2022), mediante la cual se rechaza la demanda.

FUNDAMENTO DEL RECURSO

En síntesis, refiere la apoderada judicial de la demandante que en el auto de rechazo de la demanda objeto del presente recurso, indica que la apoderada no dio cumplimiento a lo ordenado en proveído de veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2022) ordinales primero, segundo y tercero de dicha providencia, frente al cual advierte que si se dio cumplimiento a lo ordenado en el auto inadmisorio

Indica que como se observa en el certificado especial de pertenencia, aportado dentro del plenario, el inmueble objeto de este proceso no cuenta con matrícula inmobiliaria y como consecuencia no se puede demandar a los titulares del derecho real de dominio.

Expresa que la ley va encaminada a constatar dentro del proceso que en efecto se están prescribiendo predios privados, y a descartar que se trata de terrenos baldíos. Es decir, en caso de no existir un propietario inscrito, ni cadena traslativa del derecho de dominio que den fe de propiedad privada (en desmedro de la presunción de titularidad privada), y que la sentencia se dirija además contra personas indeterminadas, es prueba sumaria que puede indicar la existencia de un baldío, y es deber del Juez, por medio de sus poderes y facultades procesales decretar las pruebas necesarias para constatar que no se trata de bienes imprescriptibles.

Manifiesta que 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 de la respectiva 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.» (CSJ SC, 13 Abr. 2011, Rad. 2011-00558-00) (Negrilla y Cursiva fuera de texto).

Señala que el inmueble a usucapir no cuenta con certificado de tradición y libertad que señale personas que tienen el derecho real de dominio, y como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia en el evento que el mencionado documento no señale persona alguna con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, la demanda se debe dirigir contra “personas indeterminadas”.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición procede contra los autos que dicte el Juez a fin de que los revoque o reforme de conformidad con lo normado por el artículo 318 del inciso 1° del Código General del Proceso, por ello la censura debe encaminarse específicamente a mostrar las falencias de la decisión que en cada caso se hayan adoptado, sin que sea admisible ir más allá del objeto propio de este mecanismo procesal de defensa.

De manera preliminar es menester precisar que el artículo 375 del Código General del Proceso, en su numeral 4° establece que “*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.”.

Así mismo el numeral 5° del artículo 375 ibidem dispone que se allegue con la demanda de pertenencia 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.

De lo anterior, se debe concluir que la demanda debe dirigirse contra las personas que son titulares del derecho real del dominio, de conformidad al Certificado Especial para procesos de Pertenencia expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Al observarse el aportado dentro del plenario con la demanda, se puede extraer que el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, informa que no se puede establecer matrícula individual sobre el inmueble objeto del presente proceso de pertenencia, ni tampoco que éste haga parte de un inmueble de mayor extensión.

Así mismo, resalta que no se acredita el lleno de los requisitos en el inciso 1° del numeral 4 del artículo 375 del Código General del proceso y adicionalmente advierte que el inmueble sobre el cual se pretende la declaración de Pertenencia dentro del presente asunto, puede tratarse de un bien de naturaleza baldío o fiscal.

De lo expuestos en las anteriores líneas, se puede concluir que el problema jurídico objeto de recurso es en establecer si procede la admisión de la demanda de pertenencia de un inmueble que no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria y así mismo, si la misma se puede interponer contra personas indeterminadas

Para resolver el anterior cuestionamiento este despacho, se remite a las consideraciones realizadas por la Honorable Corte Suprema de Justicia, en proveído calendado 3 de octubre de 2017 dentro de la impugnación de la acción de tutela No. 85001-22-08-002-2017-00208-01; con ponencia del Magistrado ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, en un caso similar, quien resaltó, entre otras cosas lo siguiente:

“En efecto, de acuerdo con lo estatuido por el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, norma aplicable a la fecha de presentación de la demanda de pertenencia y salvo lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 9° de 1989 respecto de la usucapión sobre viviendas de interés social , a dicho libelo debe acompañarse «un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal...» (se resalta), salvo que se trate de los casos señalados.

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).

Sin embargo, es posible que tal como lo contempla la norma citada, en dicho documento no aparezca ninguna persona como titular de derechos reales, e incluso es probable que el predio no cuente con un folio

de matrícula inmobiliaria, ya sea porque hace parte de otro de mayor extensión; no tiene antecedente registral de actos dispositivos en vigencia del sistema implementado a partir del Decreto 1250 de 1970; o por cuanto corresponde a un terreno baldío adjudicable con explotación económica (art. 1º Ley 200 de 1936), circunstancias que no constituyen un obstáculo para la admisión de la demanda, ni para adelantar la acción.

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 5º del artículo 407 del C. de P.C.» (CSJ SC, 13 Abr. 2011, Rad. 2011-00558-00; subrayas son del texto).

De no figurar ninguna persona como titular de derecho real, el proceso se adelanta contra personas indeterminadas, situación plenamente aceptada por el ordenamiento jurídico, sobre la cual se ha indicado lo siguiente:

(...) Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas.

(...) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que “no aparece ninguna” persona como titular “de derechos reales sujetos a registro”. Caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de personas indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil. (C-275 de 2006).

Ahora bien, tal como lo expresara esta Corporación «no es válido sostener que, ante la ausencia de titulares de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse como baldío, ni tampoco que si la ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que en él se acredite por el actor que se dan las condiciones de los artículos 3o. y 4o. de la Ley 200 de 1936...», y para iniciar el proceso de pertenencia no es indispensable «la existencia de titulares de derechos reales sobre el predio objeto de la pretensión, ni que éste se halle inscrito en el respectivo registro inmobiliario...» (CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306)...”. (Destacado Propio)

Conforme a lo expuesto, se concluye que si bien es cierto el artículo 375 del Código General del Proceso establece que las demandas de pertenencia deben ir dirigida contra los titulares del derecho real de dominio, también es cierto, que existen casos especiales como el que nos ocupa en autos, en donde en el certificado especial que exige el artículo 375 del Código General del Proceso no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, lo que en el presente caso dio lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas.

Como consecuencia de lo anterior, se revocará la decisión adoptada en auto que de fecha 4 de mayo de 2022 y en su lugar se admitirá la presente demanda.

En virtud a lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE**

PRIMERO: REVOCAR el auto calendarado 4 de mayo de 2022, por los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente decisión.

SEGUNDO: ADMITIR la anterior demanda de declaración de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO promovida por BEATRIZ REYES contra PERSONAS INDETERMINADAS.

Córrase traslado a la parte demandada por el término de 20 días

Désele el trámite previsto en los artículos 368 a 373 y 375 del Código General del Proceso.

TERCERO: DECRETAR el emplazamiento de las personas indeterminadas y que se crean con derechos sobre el bien materia de la acción, de conformidad con los artículos 108 y numeral 7 del artículo 375 del Código General del Proceso, en armonía con el artículo 10 de la Ley 2213 de 2022. En consecuencia, procédase a la publicación en el Registro Nacional de Personas Emplazadas.

CUARTO: ORDENAR a la parte demandante que fije una VALLA en un lugar visible de la entrada del inmueble objeto de la demanda de pertenencia, con los datos y especificaciones que se exigen en el numeral 7 del artículo 375 del Código General del Proceso, la cual deberá permanecer instalada hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Una vez instalada la VALLA aporte el demandante al proceso las fotografías de los inmuebles en las que se observe contenido de esta.

QUINTO: INFORMAR por el medio más expedito de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), a la Personería y al Departamento administrativo para la Defensoría del Espacio Público, Unidad Administrativa de Catastro Distrital, a la Secretaría Distrital de Planeación, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y a la Fiscalía General de la Nación para que si lo consideran pertinente hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones, e informen si el inmueble objeto de este proceso se encuentra incluido como bien de uso público, bien fiscal o de propiedad de una entidad pública, o bien baldío.

Inclúyase en los oficios que el inmueble de la Calle 74C Sur No. 18-16 MJ, de esta Ciudad, con Cédula Catastral 002530591200000000 y Chip Catastral AAA0168SOCN, objeto de este proceso, no aparece inscrito en el registro inmobiliario según el certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, por lo cual no se indica matrícula inmobiliaria y la demanda está dirigida contra personas indeterminadas. Adjúntese, a su vez, la Resolución 1413 de 2017 de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual legalizó el desarrollo “Bogotá Sur La Esperanza” ubicado en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar.

SEXTO: RECONOCER personería a la abogada NATALIA GIRALDO PÉREZ, quien se identifica con cédula de ciudadanía número 52.918.499 y T.P.A. 188.026 como apoderada judicial de la demandante (artículo 74 C.G.P.).

NOTIFIQUESE


GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
 BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en
 ESTADO ELECTRONICO No.132 Hoy seis (6) de octubre de
 2022 a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz