



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, 04 de Diciembre de 2023

Proceso:	Verbal de Pertenencia
Demandante:	Amparo del Socorro Pérez Osorio, Kellyn Johana Orrego Yepes, Ana Cristina Arango Pérez.
Demandado:	María Fabiola Araújo Salas, Juan Pablo Osorio Araújo, Mónica Osorio Bustamante, Karol Osorio Bustamante (Herederos Reinél De Jesús Osorio) Herederos Indeterminados De Reinél De Jesús Osorio.
Radicado:	05001 40 03 015 2023 00203 01
Decisión:	Confirma auto de primera instancia.

Procede el despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por el procurador judicial de la parte demandante contra el auto proferido por el Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín el pasado 23 de marzo de 2023.

EL AUTO RECURRIDO

En el proveído en cuestión, el Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín procedió a rechazar la demanda verbal de pertenencia de la referencia, al considerar que la parte actora no subsanó en debida forma los requisitos adolecidos en auto de 09 de marzo de 2023, esto es, “1. De conformidad con lo establecido en el numeral 5° del artículo 375 del Código General del proceso, la parte actora allegará certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, y si el mismo está gravado con hipoteca, deberán citarse también los acreedores hipotecarios.” Precisó además el *A-quo*, que debido a que la parte demandante no allegó el certificado, la demanda no cumplió con las exigencias legales, por lo que de conformidad al artículo 90 *ibidem*, rechazó la demanda.

LA REPOSICIÓN

Contra la aludida determinación, el apoderado interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación con la finalidad de que la decisión del *A-quo* sea revocada en



esta instancia judicial, como sustento a su alzada, precisó que la sustentación de la decisión del Juez Civil Municipal desconoce los soportes probatorios allegados con la demanda y con escrito de subsanación, en tanto que *“con el escrito que subsana los requisitos de inadmisión, se aportó certificado de tradición y libertad actualizado, referente a la propiedad objeto de alzada, en el cual se observa con claridad el histórico de propietarios, y las diversas actuaciones de orden fáctico y jurídico que se han realizado sobre el inmueble de la referencia, situación que se compagina con lo pretendido por el Despacho”*.

Aunado a lo anterior, advirtió el recurrente, que en aras de obtener el certificado en los términos requeridos por el Juzgado Quince Civil Municipal, la parte actora solicitó la certificación ante la oficina de registro, pero que la entidad no efectuó la entrega del certificado oportunamente, situación por la cual, le solicitó al Despacho se oficiara a la ORIP en aras de obtener el documento a costa de la parte interesada; lo anterior, de conformidad a lo reglado en el numeral 1° del artículo 85 del CGP, sin embargo considera que pese a existir la anterior solicitud elevada al Juez de primera instancia, éste omitió pronunciarse al respecto y en su lugar rechazó la demanda, siendo ello una trasgresión a los derechos fundamentales de la parte demandante, tales como el debido proceso, el derecho fundamental de petición y al debido proceso.

Finalmente, como deferencia a la decisión apelada expuso que, en aras de proteger los derechos fundamentales de sus poderdantes, el *A-quo* debió haber oficiado a la ORIP a fin de obtener el documento requerido y una vez obtenido el mismo, efectuar el estudio de admisibilidad de la demanda.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Además de los requisitos exigidos en los artículos 82, 83, 84 del Código General del proceso y demás concordantes, el numeral 5° del artículo 375 ibidem establece que, para las demandas cuya pretensión sea la declaración de pertenencia deberá acompañarse de:

“5. 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”.*

No obstante la anterior literalidad de la norma, la jurisprudencia de antaño ha precisado que, el “certificado especial” requerido en el artículo 375 del CGP para los procesos de pertenencia, pueden ser exigidos por el Juez, en los siguientes casos: “(i) cuando sobre el respectivo bien raíz no figura persona alguna como titular de los derechos reales, (ii) cuando el bien que se pretende usucapir no cuente con folio de matrícula inmobiliaria, (iii) cuando el folio no refleja actos dispositivos o, (iv) cuando el bien no aparece registrado”. (TS de Bogotá SC, 19 de diciembre de 2017, Exp:033200200854 02). Así las cosas, se entiende que el funcionario que conoce del asunto de pertenencia debe, desde el ejercicio de la labor interpretativa, determinar la concurrencia o no de alguno de los casos anteriormente mencionados para poder estudiar con posterioridad, la admisibilidad o no de la demanda y evitar un error pragmático de la norma.

Frente al caso que atañe a esta judicatura, se observó que el Juez de primera instancia inicialmente inadmitió la demanda de la referencia por considerar que el certificado especial es requisito *sine quanon* para su admisibilidad, y posteriormente decidió rechazar la demanda, debido a que la parte actora dentro del término legal no aportó dicho documento, decisión frente a la cual se anuncia por esta dependencia judicial, no encontrar conformidad con la realidad del bien a usucapir, conforme a las razones que pasan a exponerse.

De la documentación aportada por la parte actora, se pudo evidenciar que el bien objeto de declaración de pertenencia es un inmueble que pertenece a uno de mayor extensión, pues se afirma: “...La propiedad antes descrita, cuenta con tres pisos, no obstante, mis mandantes pretenden por esta vía la declaratoria de pertenencia del bien inmueble ubicado en el tercer piso de la propiedad referida, misma, que no cuenta a la fecha con desenglobe, esto es, no tiene folio de matrícula inmobiliaria independiente. ...” (Así lo dejó dicho la parte actora en el hecho segundo de la demanda) situación que de entrada, impondría la necesidad de allegar por la parte actora y con el escrito de demanda “certificado especial” para el adelantamiento de la demanda de pertenencia, de conformidad a lo ordenado en el numeral 5° del artículo 375 del CGP ya que, “la certificación del Registrador de Instrumentos Públicos, 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 (con la inscripción de la demanda), 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, 03 oct. 2017, Rad. 002 2017 00208 01, MP Ariel Salazar Ramírez).

De otro lado, frente a lo argumentado por el recurrente sobre la decisión del Juzgado de primera instancia, de rechazar la demanda sin tener en cuenta la solicitud de oficiar a la ORIP para la obtención del certificado requerido en el auto de inadmisión, debe precisar este funcionario que, en efecto, era deber de la parte demandante, haber solicitado el documento previamente a la interposición de la demanda para así allegarlo oportunamente al proceso; pues, si bien el numeral 1° del artículo 85 ibidem establece la posibilidad de obtener una prueba por medio de oficio librado por el Juez que conoce del asunto, también es cierto que, ese mismo articulado en su inciso primero, de forma taxativa indica que **“el Juez se abstendrá de libar el mencionado oficio cuando el demandante podía obtener el documento directamente o por medio de un derecho de petición, a menos que se acredite haber ejercido este sin que la solicitud se hubiese atendido”**, luego, los actores no pueden valerse de un descuido de su parte, para obtener el documento vía requerimiento judicial, ya que, contaban con los medios idóneos para obtenerlo antes de la interposición de la demanda y así evitar su inadmisión y posterior rechazo.

Ahora, la Corte Suprema de Justicia ha indicado que, pese a la importancia de aportar el certificado especial en los procesos de pertenencia para el adelantamiento del juicio, ello no puede significar que por circunstancias ajenas al peticionario por la no expedición del referido certificado, el actor se pueda privar de la posibilidad de ver admitida su demanda, y por ende garantizársele su derecho de acceso a la justicia; pero no obstante lo dicho, lo cierto es que, aunque en el *sub judice* tal situación no aconteció, pues el certificado especial no se allegó con el líbello demandatorio por la negativa del registrador de instrumentos públicos en su expedición (causa ajena a la voluntad del peticionario), no puede pasarse por alto, se destaca, que los demandantes para el momento de interponer el libelo arrimaron al expediente un certificado contentivo de folio de matrícula inmobiliaria, del que puede evidenciarse los aspectos



referidos en el articulado en cita, como son: que el inmueble existe; quién o quiénes son sus propietarios actuales; proporciona información de sus titulares inscritos de derechos reales principales en contra de quienes ha de dirigirse la demanda; instrumentan la publicidad del proceso (inscribir la demanda); contribuye a la garantía de la defensa de personas que pudieran tener derechos sobre el inmueble, y sirve de medio para identificación del bien, “pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber la susceptibilidad de ser obtenido por prescripción”.

En torno al caso que hoy estudia esta Dependencia, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en Sentencia STC15887-2017 de 3 de octubre de 2017, Radicación n.º 85001-22-08-002-2017-00208-01, con Ponencia del Magistrado Dr. Ariel Salazar Ramírez, en algunos de sus considerandos plasmó:

“... En efecto, de acuerdo con lo estatuido por el numeral 5º 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 9ª de 1989 respecto de la usucapión sobre viviendas de interés social¹, 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).

¹ Esa norma exige de la obligación de aportar el certificado en los casos en que no sea posible, en los cuales no será necesario señalar como demandado a una persona determinada, y el juez de la causa debe oficiar al registrador para que expida dicho documento, pero solo es aplicable a este tipo de pertenencias.



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. 1° 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 5° 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).

(...)

4.2. En relación con la exigencia impuesta por el legislador de aportar el documento mencionado, la Sala 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; se subraya).

En la misma dirección, al examinar la exequibilidad de la norma la Corte Constitucional sostuvo:

Recuérdese que dicho certificado en los términos señalados en el numeral 5° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil constituye requisito indispensable para la admisión de la demanda y que si bien no cabe duda de i) que los derechos de los titulares de derechos reales deben ser protegidos, ii) la finalidad legítima del requisito señalado y iii) la obligación del demandante de a) actuar de buena fe, b) solicitar el certificado aludido aportando toda la información de que dispone sobre el bien y las personas que tengan derechos reales sobre él, y c) dirigir la demanda contra quienes figuren en el referido certificado, ello no puede significar que por circunstancias ajenas al peticionario, ante la no expedición del referido certificado se prive al actor en el proceso de pertenencia de la posibilidad de ver admitida su demanda y por ende garantizado su derecho al acceso a la justicia (C.P., art. 229).

Por ello, la norma acusada debe entenderse en el sentido de que en ningún caso, el registrador de instrumentos públicos puede dejar de responder a la petición, de acuerdo con los datos que posea y dentro del término legal. Téngase en cuenta que la respuesta puede tener el contenido que resulte de la verificación de lo que consta en el registro, inclusive que el bien no aparece registrado (C-275 de 2006; se destaca).

4.3. En virtud de los valiosos propósitos a los cuales presta servicio el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, la jurisprudencia ha insistido en que el juez de la pertenencia debe ejercer un control de legalidad sobre el contenido de dicho documento para constatar el cumplimiento de las exigencias previstas en el numeral 5° del artículo 375 adjetivo, y en que no cualquier documento tiene aptitud para satisfacerlas, sino solamente aquel que *«de manera expresa, indique 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 reales».

Por el contrario, es decir, cuando *«no puede afirmarse quiénes son titulares de derechos reales sobre él, ni puede aseverarse que nadie figure como titular de derechos reales»* porque no se dispone de la información indispensable y suficiente, la certificación expedida no llena los requisitos de la disposición legal, pues *«no es lo mismo afirmar que se ignora quiénes son los titulares de derechos reales principales sobre un inmueble, que certificar que nadie aparece registrado como tal»* (CSJ SC, 30 Nov. 1979; CSJ SC, 30 Nov. 1987; CSJ SC, 26 Ene. 1995, Rad. 3348; CSJ STC, 7 May. 2008, Rad. 2008-00659-00; CSJ SC, 8 Nov. 2010, Rad. 2000-00380-01; CSJ STC, 27 Jun. 2013, Rad. 2012 01514 00). ...”.

El anterior recuento para significar que, del documento allegado ante el funcionario de primera instancia al momento de presentar la demanda de usucapión, tuvo a bien aportarle el folio de matrícula inmobiliaria expedida por la dependencia correspondiente, del que pueden evidenciarse los aspectos concretos que dan valía al estudio y determinación de la procedencia del adelantamiento del libelo; pues del mismo se evidencia la información que refiere el articulado regulador de dicho trámite, sin que sea impositivo, en el asunto objeto de estudio, el allegamiento del “certificado especial” del que también refiere la norma; itérese, del aportado se puede establecer con meridiana claridad la información pertinente que permite su impulso. Más aún cuando fue también acreditado en el plenario, muy a pesar del momento en que la parte interesada radicó (luego de inadmitirse la demanda) petición en tal sentido ante la Oficina de Registro correspondiente, donde al parecer se encuentra registrado el bien a usucapir.

En este caso, se decidió rechazar la demanda por no encontrar satisfecho uno de los requisitos exigidos al inadmitir la demanda, puesto que con los demás sí se cumplió; se trató de la orden de aportar el documento que permitiera el estudio de admisibilidad del asunto el cual como ya se dijo, considera esta judicatura fue satisfecho con el anexo, del que puede extraerse la información que permite, destáquese, desde un primer momento, el estudio que permita la admisibilidad o no del libelo impetrado, de requerirse otras exigencias.

La Corte Constitucional en sentencia T-605 de 2015, se refirió al exceso de ritual manifiesto, indicando:

“En relación con el derecho de acceso a la administración de justicia, el defecto se produce cuando, por un exceso ritual manifiesto, se ponen trabas al acceso y se viola el principio de prevalencia del derecho sustancial es decir convierte a los procedimientos en obstáculos para la eficacia del derecho sustancial.



(...) no obstante, la jurisprudencia de esta Corte ha señalado que las formalidades procedimentales son un medio para la realización de los derechos sustantivos y no fines en sí mismos (...)”

Los anteriores considerandos son motivos razonables por los cuales esta instancia habrá de revocar la decisión del *A-quo*, pues del documento aportado desde los albores de la demanda, le fue aportado certificado del registrador con el cual permite el esclarecimiento de los aspectos contenidos en la norma reguladora de tal exigencia.

En mérito de lo expuesto, **EL JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.**

RESUELVE

PRIMERO: - REVOCAR el auto proferido por el Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín, objeto de apelación ante esta instancia de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión, y en su lugar se dispone que proceda a la valoración del documento que oportunamente le fue allegado como anexo para el estudio de la admisión o no del libelo, que da cuenta del folio de matrícula expedido por la Oficina de Registro donde aparece registrado el bien a usucapir.

SEGUNDO: - No hay lugar a condenar en costas en esta instancia, por no haber mérito para las mismas.

TERCERO: Ejecutoriado este auto, devolver el expediente al despacho de origen.

NOTIFÍQUESE

RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES
JUEZ

Firmado Por:
Ricardo Leon Oquendo Morantes
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015 Oral
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5f5ed8fa8769d0bf8c7ad2c6ddae935e85a0cff9e321972843faa3a6c09da6c2**

Documento generado en 04/12/2023 05:02:05 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>