



JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Una vez cumplido el trámite propio señalado en el artículo 110 y 318 del C.G.P, se impone decidir lo que en derecho corresponda frente al recurso de reposición invocado por el apoderado de la parte demandante **ANTONIO MARIA LOPEZ BLANCO**, en contra del auto dictado de fecha **16 DE JULIO DE 2020**, por medio del cual se dispuso NO ADMITIR la demanda de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA, instaurada por ANTONIO MARÍA LÓPEZ BLANCO en contra de LA PALMERA LTDA E INDETERMINADOS, tras detallar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

1. RECUENTO PROCESAL

En auto del **16 DE JULIO DE 2020**, el Juzgado dispuso:

***“PRIMERO: NO ADMITIR** el libelo deprecado con fundamento en lo indicado en el segmento que precede.*

***SEGUNDO:** En consecuencia DEVOLVER los anexos de la demanda sin necesidad de desglose al actor.*

***TERCERO:** notificar la presente providencia de conformidad con lo expuesto en el Acuerdo PCSJA20 – 11567 de 2020”*

2. INCONFORMIDAD DEL RECURRENTE.

El auto que decreta el RECHAZO DE PLANO, es justificado por su despacho por que no reúne los requisitos para adelantar el trámite, pero no señala cuales son los mismos, ni da la oportunidad de subsanar.

lo primero que señala el recurrente es que el despacho justifica el rechazo de la demanda por no reunir los requisitos para adelantar el trámite, “pero no señala cuales son los mismos, no da la oportunidad de subsanar”.

Sustenta el recurso la apoderada la de parte demandante en una presunta interpretación errática por parte del despacho, al considerar que resulta indispensable aportar el certificado de libertad y tradición como requisito para la admisión de la demanda, sin embargo señala la recurrente que dentro de la demanda se indicó que el predio no tenía inscrito folio de matrícula

inmobiliaria, acreditando además, que la solicitud de creación de folio de matrícula le fue negada.

Agrega que físicamente el predio existe, pertenece al grupo de los predios prescriptibles, pero se requiere colaboración por parte del despacho, como vincular al INCODER o aquellas entidades encargadas de administrar los predios imprescriptibles para ratificar sus hechos.

Señala que no hacerlo, sería negarle a su cliente el acceso a la administración de justicia, máxime cuando él pretende legalizar un predio del cual cancela impuesto predial, el bien está ubicado en zona urbana y exactamente en una línea llamada “cuadra” entre linderos de dos predios de iguales características, predios urbanos y legalizados.

Agrega que se esforzó para lograr demostrar que el bien existe, que es urbano, pertenece a uno de mayor extensión que era de dominio privado y que sobre al mismo se le ha hecho explotación tal como fue reconocida por el Agustín Codazzi, paga impuestos, contiene servicios públicos propios, con los beneficios que cuentan todos sus colindantes.

II. CONSIDERACIONES

1. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Por regla general, el recurso de reposición procede contra los autos que dicta el Juez de conformidad con lo establecido en el artículo 318 del Código General del Proceso, a saber:

“Artículo 318. Procedencia y oportunidades. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

(...)

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

(...)

Teniendo en cuenta lo anterior y surtido el trámite de que tratan los artículos 319 y 110 ibídem, al ser interpuesto y sustentado dentro del término de ejecutoria del auto del **16 DE JULIO DE 2020**, resulta procedente entrar a resolver de fondo los reparos presentados por el apoderado de la parte demandante.

2. CASO EN CONCRETO

En el auto objeto de recursos fechado **16 DE JULIO DE 2020** se dispuso no admitir la demanda de **PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA**, instaurada por **ANTONIO MARÍA LÓPEZ BLANCO** en contra de **LA PALMERA LTDA E INDETERMINADOS**, por cuanto no se da cabal cumplimiento a los requisitos establecidos en el CGP, artículo 375 numeral 5°, los cuales son obligatorios para su admisión y procedencia.

La ausencia del requisito formal de admisión y procedencia de la demanda, tal como fue señalado en el auto recurrido, y no como lo señala la apoderada, el motivo se da por la imposibilidad de identificar el bien inmueble objeto de prescripción en razón a que no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria propio. Si bien es cierto, la apoderada pretende acreditar que se trata de un terreno de mayor extensión – que tampoco está plenamente identificado, pues este se enuncia como “La Hacienda el Diamante” con linderos de antaño, insuficientes para superar los requisitos del artículo 375 numeral 5° del C.G.P.

Igualmente en la providencia recurrida, se indicó que de la revisión de la documentación aportada, particularmente, el Certificado Catastral Nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi fechado el 26/04/2019, se estampa un numero de predial diferente al señalado por la apoderada en el escrito de demanda, en donde se señala que el titular del derecho real es LA PALMERA LIMITADA, pero de su contenido, no se precisa que se trate del bien inmueble sobre el cual se pretende la declaratoria de pertenencia, careciendo de claridad jurídica.

Finalmente se le señaló a la apoderada que la pretensión encaminada a la creación del folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, resultaba indebidamente acumulada, por no cumplir con la naturaleza del proceso de pertenencia.

Con este primer recuento del auto objeto de recurso, queda sin ningún fundamento las manifestaciones expuestas por la recurrente, en el sentido que en el auto que rechaza la demanda no señala cuales son los mismos, no da la oportunidad de subsanar”, puesto que de forma clara, precisa y concreta, se señalaron las insuficiencias de la demanda, que resultaban insaneables, dadas las mismas argumentaciones expuestas por la parte activa.

Como se anotó en líneas anteriores, el motivo de rechazo de la demanda no es otro que la falta de cumplimiento de los requisitos formales del proceso de pertenencia, particularmente el numeral 5 del artículo 375 del C.G.P. que señala:

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.*

El registrador de instrumentos públicos deberá responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días.

Recordemos que el certificado de tradición y libertad es considerado como el medio probatorio idóneo que acredita la situación jurídica actual de los inmuebles sobre los cuales se pretende adquirir a través del proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, siempre y cuando no haya controversia alguna respecto de la identificación del bien, folio de matrícula, linderos, nomenclatura y titulares de derechos reales, entre otros.

Ante la inexistencia del certificado de libertad y tradición, que se reitera, impide individualizar e identificar el bien a usucapir, se hace necesario que por parte del actor, se allegue un certificado especial o complementario expedido por el Registrador donde se encuentra el inmueble, en donde este determine que el bien corresponde a un folio de matrícula determinado o que está en la imposibilidad de certificar por la falta de información.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia del 04 de septiembre de 2006, radicado 1999-01101-01 reiterada en sentencia SC11786-20156, recordó cual es la finalidad que cumple el certificado de libertad y tradición, en los siguientes términos:

... (i) La atestación que hace el registrador da cuenta de la existencia del predio, pues tal es la función que está llamada a cumplir el registro de la propiedad. Se trata, desde luego, de una especie singular de existencia jurídica; (ii) Sirve al propósito de determinar quién es el propietario actual del inmueble, así como dar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, pues contra ellos ha de dirigirse la demanda como ordena el artículo 407 del C.P.C.; (iii) El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del C.P.C. establece la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia. Y, (iv) la presencia del certificado presta su concurso también como medio para la identificación del inmueble, dado que 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.

En igual sentido, la Corte Suprema de Justicia en providencia STC16714-2014, también la STC16745-2015, recordó:

... 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 (...), la Sala igualmente observó que “[I]a

presencia del certificado presta su concurso también como 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, 8 nov. 2010, rad. 00380-01)

Revisados los anexos allegados por la parte actora, se evidencia el certificado No. 577 expedido por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (Folio 28 y ss PDF 1), de fecha 03 de diciembre de 2019, en donde con la información aportada por la apoderada, concluyen que **“SOBRE ESTE GLOBO DE TERRENO SE REALIZARON MÚLTIPLES VENTAS PARCIALES Y NO SE IDENTIFICÓ SALDO SOBRANTE. EN CONSECUENCIA, NO EXISTE MATRÍCULA EN EL SISTEMA DE LIBROS ANTIGUOS, NI TIENE ASIGNADO FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA EN EL ACTUAL SISTEMA SIR, PARA NINGÚN TERRENO EXCEDENTE”**

Certificado este, que afianza los argumentos expuestos en el auto objeto de recurso, donde se precisó que resultaba imposible identificar el bien inmueble objeto de prescripción en razón a que no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria propio, y pretender la parte activa acreditar que el bien a usucapir se trata de un terreno dentro de un predio de mayor extensión se debe individualizar este a través del certificado respectivo, como lo determina el artículo 375 numeral 5 del C.G.P.

Pero para el caso en concreto, el certificado No. 577 expedido por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para este despacho, da claridad en el sentido que el predio de mayor extensión fue – loteado - como se diría comúnmente; objeto de ventas parciales, sin que hayan quedados excedentes o saldos de terreno.

Recordemos las manifestaciones de la recurrente, donde señala **“(...)presento demanda de pertenencia sobre un predio ubicado en el sector residencial **BARRIO DIAMANTE**, en donde en cada punto cardinal, se encuentra una vivienda familiar, y a pocos metros de la autopista que conduce a Floridablanca , en sentido NORTE sur. Y del cual demuestro tiene Origen de un predio **PRIVADO**.”**

Argumentaciones y pruebas que reafirman entonces, como efectivamente el predio de mayor extensión fue objeto de ventas parciales, predios que se encuentran construidos y ocupados, pero de especial importancia para este estrado judicial, que no hay sobrante de terreno, que puedan ser objeto de usucapición, como el predio que se pretende a través de esta acción.

Así las cosas, no se repondrá el auto cuestionado, decidiendo el despacho mantener la decisión proferida de NO ADMITIR la demanda presentada por **ANTONIO MARÍA LÓPEZ BLANCO** en contra de **LA PALMERA LTDA E INDETERMINADOS**.

Finalmente, ha de concederse el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria por la parte activa, en el EFECTO SUSPENSIVO por resultar procedente tal como lo señala el artículo 90 en concordancia con el artículo 321 y ss del CGP.

En mérito de lo anterior, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,**

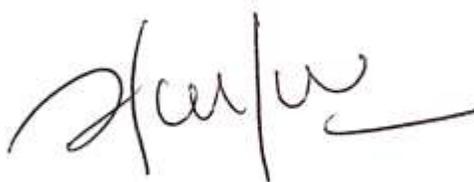
RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto cuestionado fechado **16 DE JULIO DE 2020**, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandante, dada la procedencia del mismo, como se indicó anteriormente.

TERCERO: En firme esta providencia, remítase debidamente integrado el expediente con destino a la Oficina Judicial de Bucaramanga, a efectos que sea sometido a reparto entre los Juzgados Civiles del Circuito de Bucaramanga, para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SANDRA KARYNA JAIMES DURAN

Jueza

EL PRESENTE AUTO SE NOTIFICA EN ESTADO ELECTRÓNICO NO. 01 DEL 13 DE ENERO DE 2021.