

## **JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D. C., veintiuno (21) de mayo de dos mil veinte (2020).

Ref: Declarativo de Manuel Alfredo Contreras Robayo y otros Vs. Natalia Milena Contreras y otros Rad. 110014003041201500903 01

Frente al recurso de apelación promovido por el demandante en reconvencción contra el auto del 13 de septiembre de 2019, mediante el cual se rechazó la demanda de reconvencción por no haberse aportado el certificado especial emitido por la oficina de registro de instrumentos públicos y previsto en el artículo 375 numeral 5° del C.G.P., se considera lo siguiente:

Si bien es cierto que la norma invocada por el juzgado de primera instancia señala que *“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”.*

Sin embargo, contrario a lo que concluyó la autoridad de primer grado, ello en modo alguno implica que exista un requisito especial de la demanda de pertenencia que deba anexarse obligatoriamente a la misma, y que amerite su rechazo de no procederse así, pues, en el evento como el presente, en que del folio de matrícula inmobiliaria se desprendiese el nombre del titular de derecho de dominio, éste documento es suficiente para colegir contra quien debe dirigirse la declaratoria de usucapión, sin que sea menester otro requisito adicional y especial para corroborar ello.

Sí se constituiría en una exigencia fundamental en aquellos eventos en los que sobre el respectivo bien inmueble no se determine la existencia de un titular de derechos reales sobre el bien, o que no cuente con folio de matrícula inmobiliaria ni tampoco se hayan inscrito actos dispositivos sobre el fundo.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en vigencia de la norma anterior (art. 407 num. 5° del C. de P. C.) que era en esencia similar a la que figura en el estatuto vigente y que se citó precedentemente, indicó lo siguiente, cuyas consideraciones son aplicables al caso actual:

*"No obstante, es posible, como el citado precepto [el art. 407-5 del CPC] lo contempla, que sobre el respectivo bien inmueble no aparezca ninguna persona como titular de derechos reales. De igual forma, es factible que respecto del bien inmueble poseído por el demandante no se haya abierto folio de matrícula inmobiliaria, pues se trate, v.gr., de un predio que haga parte de otro de mayor extensión o respecto del cual no se hayan registrado actos dispositivos en vigencia del sistema de folios de matrícula establecido en nuestra legislación a partir de la vigencia del decreto 1250 de 1970. Situaciones como éstas, de conformidad con el sistema procesal vigente, no impiden al juez admitir la demanda, pues, en el primer caso, deberá dársele curso y el proceso se adelantará contra personas indeterminadas, al paso que respecto de eventos como los reseñados en segundo término es menester tener presente 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. Al respecto es pertinente recordar lo señalado por la Corte Constitucional, cuando estudió la exequibilidad del mencionado requisito:*

*"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 (se subraya) (Sentencia C-275 de 2006)” (Casación Civil, sentencia de tutela del 13 de abril de 2011, rad. 2011 00558 00).*

Cual si fuera poco, el C. G. P. no admite una interpretación diferente a la que venía realizándose a la regla que en sentido parecido consagraba el C. de P. C., pues, lo que en esencia reclama la norma vigente es demostrar por el medio legal, que puede ser el folio de matrícula inmobiliaria o alguna constancia de la autoridad registral como la echada de menos por la funcionaria de primera instancia, pero cualquiera de esos medios puede dar cuenta de quien es el actual propietario y por contera, el legitimado por pasiva para concurrir a la demanda de pertenencia.

La jurisprudencia del Tribunal Superior de este Distrito Judicial ha explicado lo siguiente:

*“...aún si se examinara el caso desde la perspectiva del Código General del Proceso, por haberse pronunciado el auto inadmisorio —tras la invalidez ya firme en vigencia de esa codificación (auto de 21 de marzo de 2017), la conclusión sería la misma porque ese nuevo estatuto, en su artículo 375, mantuvo —en lo basilar la redacción de su antecesor, al precisar que “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”, que es lo que refleja el folio de matrícula 50S-215197, aportado desde la demanda principal, allegado nuevamente con la demanda de reconvencción y adosado una vez más al escrito de subsanación (fis. 16, 474 y 662, cdno. 1)*

*Obsérvese que el referido artículo 375 del CGP únicamente excluyó, respecto de su predecesor, el aparte relativo a la certificación de no aparecer ningún titular de derecho real, que no es la hipótesis que gobierna este pleito, por cuanto desde la demanda de acción dominical se evidenció que la señora María Luz Uruña Ribera figura como propietaria del inmueble.*

*Por tanto, no le era permitido al juez rechazar la demanda en cuestión, so pretexto de no haberse aportado un “certificado especial” de cuyo contenido no dio cuenta, porque, se insiste, lo único que exigía el anterior Código de Procedimiento Civil y reclama ahora el Código General del Proceso, es un certificado en el que consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales”.*

*(Véase auto del 19 de diciembre de 2017, exp. 2002 00854 02).*

Por lo anterior, se impone revocar la providencia atacada y en su lugar, la juzgadora de primer grado le imprimirá a la demanda de reconvencción el trámite que legalmente corresponda.

## DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Treinta y Siete Civil del Circuito de Bogotá, **REVOCA** el auto apelado, de fecha y procedencia anotadas.

En su lugar, el Juez de primera instancia procederá a impartirle el trámite que corresponda a la demanda de reconvención objeto de rechazo.

Sin costas en esta instancia, dada la prosperidad del recurso.

## NOTIFÍQUESE



**HERNANDO FORERO DÍAZ**

**Juez**

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

SECRETARIA

Bogotá, D.C. 22 de mayo de 2020

Notificado por anotación en ESTADO ELECTRÓNICO No. 002 de esta misma fecha.-

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA