



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA
j02ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Jueves, once (11) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Proceso:	Verbal de Pertenencia
Demandante:	Margarita Armella Oviedo
Demandados:	Humberto Yáñez Argel, Herederos Indeterminados de Susana Galarcio López y Personas Indeterminadas
Radicado:	230014003001-2023-00598-21
Asunto:	Resuelve Apelación de Auto
Instancia:	Segunda Instancia

Se dispone el despacho a resolver el recurso de alzada interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra la providencia emitida el 17 de enero de 2024, que rechazó la demanda objeto de la litis, por no haber sido subsanada conforme a los requerimientos efectuados por el Juzgado Primero Civil Municipal de Montería.

ANTECEDENTES

1. La señora Margarita Armella Oviedo, actuando a través de apoderado judicial, promovió demanda de pertenencia contra el señor Humberto Yáñez Argel, los herederos indeterminados de Susana Galarcio López y personas indeterminadas.
2. La demanda correspondió por reparto al Juzgado Primero Civil Municipal de Montería, despacho que mediante auto de 12 de diciembre de 2023, la inadmitió, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del C. G. del P., para que en el término de cinco (5) días, fuera subsanada, so pena de rechazo.
3. Durante el término legal, la parte demandante subsanó a su parecer la demanda; sin embargo, el A quo en providencia del 17 de enero de 2024, rechazó la demanda al considerar que no se habían corregido todas las deficiencias, dado que, no se adjuntó el certificado especial para procesos de pertenencia ni el avalúo catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ambos con una vigencia no superior a un mes. El despacho señaló que, esta omisión constituía un incumplimiento de los requisitos formales establecidos en los numerales 1 y 2 del artículo 90 del C.G.P y 82 ibidem.
4. Ante la decisión anterior, el extremo activo interpuso recurso de apelación, manifestando que, respecto al certificado especial para procesos de pertenencia, esta exigencia puede entenderse satisfecha si se adjunta a la demanda un certificado de libertad y tradición que contenga la información necesaria para identificar el bien, como la ubicación y

titularidad, certificado que fue aportado en la subsanación. Respecto al avalúo catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sostiene que el art 375 del C. G. del P. no requiere este certificado como anexo de la demanda y si la ley no lo exige, es porque presume la buena fe del demandante, ya que para admitir la demanda solo se deben estudiar los requisitos exigidos por la norma, pues esta es una circunstancia que puede ser discutida en el trámite del proceso.

5. Conforme el recurso impetrado, el A Quo a través de auto adiado 15 de febrero de 2024, concedió el recurso de alzada.

CONSIDERACIONES

Entra el despacho a establecer si la decisión del Juzgado Primero Civil Municipal de Montería de rechazar la demanda, por no haberse subsanado lo requerido en debida forma por la parte demandante, fue conforme a derecho. Este análisis determinará si la providencia censurada debe mantenerse en la forma y términos en que se produjo, o si procede su revocatoria.

Para resolver, es necesario recordar que, el legislador estableció como mecanismo o medio de control de la demanda un catálogo de exigencias que toda petición debe contener para acceder a la administración de justicia.

En tal sentido, el A quo se encuentra compelido a efectuar un examen de la demanda, a fin de determinar si reúne los requisitos de ley para su admisión, para tal efecto, los artículos 82 y 83 del Código General del Proceso, enlistan los requisitos formales que debe reunir la demanda con la que se promueva un proceso y el artículo 84 los anexos que a ella deben incorporarse, exigencias que tienen como objetivo permitir el real acceso a la administración de justicia, garantizando los derechos de quienes intervienen en el proceso.

De otra parte, el artículo 90 ibidem, regula lo atinente a la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda y especifica que, este último fenómeno procede ante cualquiera de los siguientes eventos: (i) cuando el juez carezca de jurisdicción o competencia, (ii) cuando esté vencido el término de caducidad para instaurar la acción, y (iii) una vez transcurra el término de 5 días contados a partir de la notificación del auto que inadmita la demanda sin que se subsanen los defectos en que se funde la inadmisión.

En el caso concreto, la recurrente solicita la revocatoria de la providencia que rechazó la demanda, bajo el argumento de que, la presentación del certificado especial para procesos de pertenencia no es indispensable. Según su criterio, al adjuntar a la demanda un certificado de libertad y tradición que contenga la información necesaria para identificar el bien, como su ubicación y titularidad, se estaría cumpliendo con el requisito exigido. Respecto a este punto, esta judicatura procederá a analizar su pertinencia.

En el ámbito procesal, se establece que, para presentar la demanda de pertenencia, es necesario adjuntar el certificado emitido por el registrador de instrumentos públicos, de acuerdo a dispuesto en el numeral 5 del Artículo 375 del C.G.P. Dicho artículo establece:

*“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.” (Negrilla fuera de texto).

En relación con este asunto, la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil y Agraria, en providencia STC15887-2017 del 3 de octubre de 2017, Magistrado Ponente Ariel Salazar Ramírez, abordó el tema del certificado de libertad y tradición, así como, del certificado especial en los procesos de pertenencia. En dicha providencia se indicó:

“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).

(...)

*Tanto si se invoca la prescripción agraria especial, como si es aducida la ordinaria o la extraordinaria de la codificación sustantiva, **el demandante no está exonerado de aportar el certificado del registrador de instrumentos públicos al que alude el numeral 5º del artículo 407 del estatuto procesal, que será el de “tradición y libertad” si el bien tiene folio de matrícula inmobiliaria, o el denominado “especial” o “negativo” en caso contrario, en el cual se especificará la circunstancia de no figurar titulares de derechos reales principales, precisamente porque el fundo carece de antecedentes registrales.**” (Negrilla fuera de texto).*

Por su parte, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, a través de auto de 19 de diciembre de 2017, aclaró cuándo es necesario allegar el certificado especial al proceso de pertenencia, así:

“2. Pero 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 508-215197, aportado desde la demanda principal, allegado nuevamente con la demanda de reconvención y adosado una vez más al escrito de subsanación (fls. 16, 474 y 662, cdno. 1).

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.

(...)

No desconoce el Tribunal que según el artículo 69 de ese estatuto de registro, "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". A esos documentos se les llamó "certificados especiales." Pero, ¿Cuáles son "los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio"? Pues aquellos en los que consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, como lo establecen las normas procesales vigentes.

Luego el asunto no se reduce a unas determinadas formas o presentaciones, o a la expresión de ciertas nomenclaturas (certificado especial), sino que atañe al contenido, pues lo importante es que el registrador, en el documento que expida, precise cual es la situación jurídica del predio, destacándose en él quiénes son los titulares de derechos reales principales.” (Negrilla fuera de texto).

Basándonos en la Jurisprudencia expuesta, se concluye que la decisión proferida en primera instancia no fue acertada. Es evidente que el legislador únicamente exige un certificado que identifique a las personas titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Por ende, si el predio cuenta con un propietario registrado, bastará con allegar el folio de matrícula correspondiente como prueba de esa titularidad. Sin embargo, la situación varía significativamente cuando el inmueble carece de dueño conocido; en ese caso, es menester aportar un certificado emitido por el registrador en donde se constate dicho hecho. A este tipo de constancia se le denomina certificación especial. Es crucial destacar que en este caso la demanda fue dirigida contra los titulares de derecho dentro del folio de matrícula inmobiliaria y además se adjuntó la escritura pública, por lo que no era válido rechazar la demanda por no haber cumplido con este requisito.

Ahora bien, en relación con la exigencia del certificado del avalúo catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el numeral 3 del artículo 26 del C.G. del P. establece que en los procesos de pertenencia, la cuantía se determina según el valor de los bienes, siendo en el caso de los inmuebles el avalúo catastral.

Respecto al avalúo catastral, el Tribunal Superior de Pereira, Sala de Decisión Civil en providencia de fecha 3 de noviembre de 2017 dentro del Proceso #661703103001-2017-00056-01 con el Magistrado Ponente Duberney Grisales Herrera, señaló lo siguiente:

“Los artículos 82 y ss, ib., como se advirtió en precedencia, refieren los requisitos y anexos que deben cumplirse para presentar una demanda, indispensables para su admisión y trámite, más ninguno de ellos hace alusión a documento que dé cuenta sobre el avalúo catastral; ni siquiera esa exigencia la contempla el artículo 375, ib., especial para procesos de pertenencia.

Ahora, como se trata de un elemento definitorio de la competencia, debe entonces la parte demandante, de conformidad con los artículos 82-9º y 26-3º, ib., estimar en la demanda la cuantía conforme al avalúo catastral, esto es, simplemente mencionar el valor que corresponde al mentado avalúo, innecesario es que traiga soporte alguno.

Al respecto concepto doctrinario que comparte esta Magistratura: “(...) Por supuesto que no es exigible el certificado de la autoridad catastral como anexo de la demanda, pues si la ley no lo requiere es porque se presume la buena fe del demandante cuando indica el avalúo, sin perjuicio de que la contraparte pueda discutirlo (...)”.

Recuérdese que la parte demandada cuando conteste la demanda tendrá la oportunidad de formular la excepción previa de falta de competencia (Artículo 100- 1º, ib.), si es que considera que la cuantía señalada por el demandante es superior a la dispuesta en el avalúo catastral, lo que deberá probar.”

Por otra parte, es pertinente resaltar, según lo establecido en el numeral 3 del artículo 106 de la Resolución No. 70 de 2011, uno de los objetivos del catastro es “(...) Establecer la base para la liquidación del impuesto predial unificado y de otros gravámenes y tasas que tengan su fundamento en el avalúo catastral (...)”. Por ello, resulta lógico obtener el valor del avalúo catastral a partir de la información contenida en el recibo de impuesto predial. Dicho documento, emitido por un funcionario público de la tesorería municipal, contiene la base sobre la cual se aplica la tarifa de impuesto predial, la cual se basa en el avalúo catastral proporcionado por el IGAC.

En el caso presente, se constata que el valor del avalúo consignado en el documento adjunto a la demanda del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 140-54223, según el recibo del impuesto predial, asciende a la suma de setenta y seis millones doscientos cuarenta y cuatro mil pesos (\$76.244.000.00). Por consiguiente, se deduce que el juez de primera instancia excedió las facultades otorgadas por el artículo 90 del C.G. del P. al desestimar el recibo del impuesto predial como prueba suficiente.

En consecuencia, se torna procedente revocar la providencia emitida en la instancia anterior, con la finalidad de que el A quo, proceda a emitir un nuevo pronunciamiento sobre la admisibilidad de este proceso, conforme a los argumentos presentados.

Por tanto, el **Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería,**

RESUELVE

PRIMERO. REVOCAR la decisión de fecha diecisiete (17) de enero de dos mil veinticuatro (2024), proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Montería, con la finalidad de que el A quo, proceda a emitir un nuevo pronunciamiento sobre la admisibilidad de este proceso, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO. Sin condena en costas, al no haberse ocasionado.

TERCERO. En su momento, remítase el expediente al juzgado de origen, con las anotaciones correspondientes en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Carlos Andres Taboada Castro
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Monteria - Cordoba

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: **850d62220c15477b35a998fa939a16b19fa56000c7e89df492069b1a5fb9976b**

Documento generado en 11/04/2024 03:01:12 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>