REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
SINCELEJO SUCRE
Código Juzgado. 700013103003
Palacio de Justicia Calle 22 No 16-40 Piso 4º
Celular: 3007111868
Email: ccto03sinc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Catorce (14) de julio de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO: **RECONVENCION DE PERTENENCIA**
RADICADO: **70001310300320200097-00**
DEMANDANTE: **COMPAÑÍA DE PUERTOS ASOCIADOS S.A.**
DEMANDADO: **PRISCA LOPEZ DE VERGARA**

ASUNTO:

Se resuelve el recurso de reposición interpuesto por el demandante dentro den de la demanda de reconvención de pertenencia, contra el auto que de fecha 26 de mayo de 2023, mediante el cual el despacho declaro probada la excepción previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR AUSENCIA DE REQUISITOS FORMALES.

ANTECEDENTES

Dentro del presente proceso la demandante PRISCA LOPEZ DE VERGARA presentó demanda verbal con la pretensión de reivindicar el inmueble registralmente asociado a la matrícula inmobiliaria Nº 340-17224 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, en contra de la COMPAÑÍA DE PUERTOS ASOCIADOS S.A. – COMPAS S.A., la que fue admitida mediante auto del 4 de febrero de 2021.

Admitida la demanda y una vez notificada la demandada, con fecha 13 de mayo de 2021, contesto la demanda e igualmente presento demanda de RECONVENCION DE PERTENENCIA en contra de la señora PRISCA LOPEZ DE VERGARA, la que fue admitida mediante auto del 28 de mayo de 2021.

La parte demandante dentro del proceso de reconvención en pertenencia, entre sus anexos aporto tres (3) certificados de los inmuebles 340-71381, 340-753 y 340-17224 de fecha 12 de mayo de 2021, en que constan los titulares de derechos principales sobre el inmueble a usucapir.

Por auto del 28 de mayo de 2021, el despacho admitió la demanda de RECONVENCION DE PERTENENCIA, sobre la cual la parte demandada en reconvención presentó excepciones previas, consagrada en el numeral 5 del artículo 100 del C.G.P de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.

El Juzgado por auto del 26 de mayo de 2023, resolvió declarar probada la excepción previa, por las razones expuestas en dicha providencia.

A lo anterior, la parte demandante dentro del proceso de RECONVENCION DE PERTENENCIA, con escrito del 01 de junio de 2023, presentó recurso de reposición contra el auto de fecha 26 de mayo de 2023, argumentando que:

"4-. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

6.- La Providencia Recurrida debe ser revocada en la medida que el certificado especial que exige el Despacho como anexo de la demanda de reconvención no se requiere en este caso para la admisión de la misma. En efecto, con el certificado de libertad y tradición del inmueble que se pretende prescribir, el cual fue aportado como prueba C-06 de la demanda de reconvención, se satisfizo el requisito exigido por el artículo 375 del Código General del Proceso.

7. Dicha norma, en su numeral quinto establece que:

ARTÍCULO 375. 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 figuran 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 acreedor hipotecario o prendario.

8. El certificado de libertad y tradición allegado por Compas corresponde a un certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos y en este constan las personas que figuran como titulares de derechos reales sujetos a registro. Asimismo, en cumplimiento de esta norma, Compas también allegó el certificado de libertad y tradición del predio de mayor extensión que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N°340-71381 (prueba C-05).

9. La jurisprudencia ha señalado que el "certificado especial" al que hace referencia el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012, únicamente es requisito de la demanda cuando (i) sobre el inmueble no figuran titulares de derechos reales, (ii) el bien no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria, (iii) el folio no refleja actos dispositivos o (iv) el bien no aparece registrado. Si no se configura ninguno de estos eventos, entonces el certificado de libertada y tradición es suficiente para satisfacer el requisito del numeral quinto del artículo 375 del CGP. En un caso casi idéntico al que nos ocupa, la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá revocó el auto que rechazó la demanda de reconvención en los siguientes términos:

> *Para revocar el auto apelado es suficiente recordar que según el artículo 407, numeral 5°, del CPC, vigente para cuando se presentó la demanda de pertenencia que se formuló por vía de reconvención (20 de abril de 2012), a ella debía acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos "en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal" (se resalta). Nada más exigía el legislador, por lo que si el predio tenía propietario registrado, era suficiente allegar el folio de matrícula que diera cuenta de esa titularidad. Cosa distinta acontecía cuando el inmueble carecía de dueño conocido, evento en el cual, ahí sí, era menester aportar un certificado del aludido registrador. A esta constancia se le llamó – y llama- certificación especial, como lo refleja la siguiente jurisprudencia: [cita de la sentencia C-275 de 2006 de la Corte Constitucional]*
>
> *Luego, el denominado "certificado especial" es aquel que debe expedir el registrador cuando (i) sobre el respectivo bien raíz no figure persone [sic] alguna como titular de derechos reales, o (ii) no cuente con folio de matrícula inmobiliaria (si lo pretendido es un predio de menor extensión), o (iii) el folio no refleje actos dispositivos, o (iv) el bien no aparezca registrado,*

eventos que, ni por asomo, se configuran en este proceso1 .

10. Cabe resaltar que, en el auto antes citado, el Tribunal Superior de Bogotá también indicó que la misma interpretación era aplicable bajo el Código General del Proceso, ya que la redacción del artículo 375 numeral quinto de éste, era idéntica a la respectiva norma del Código de Procedimiento Civil. Asimismo, para fundamentar su decisión, como se refleja en la cita, el magistrado ponente trajo a colación la sentencia C-275 de 2007 de la Corte Constitucional, que también es utilizada en la Providencia Recurrida. Esto último pone en evidencia que dicha sentencia, contrario a lo que indicó el Despacho, no establece que el "certificado especial" se requiera en todos los casos, sino que únicamente en los eventos mencionados en la jurisprudencia citada.

11. Así las cosas, es claro que la Providencia Recurrida incurrió en un error al declarar probada la excepción formulada por Prisca López y exigir a Compas aportar el "certificado especial" expedido por el registrador público. En efecto, los certificados de libertad y tradición aportados por Compas en su demanda de reconvención (pruebas C-05 y C-06) dan cuenta de los titulares de los derechos de dominio de los inmuebles que se pretenden en prescripción; los actos dispositivos sobre los mismos; el registro y, obviamente, la existencia de un folio de matrícula abierto para cada inmueble.

12. Todo lo anterior implica, entonces, que la demanda de Compas cumplió con todos los requisitos formales exigidos por la ley y que, en este caso, no era necesario aportar el "certificado especial" de que trata el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012. En ese sentido, la Providencia Recurrida deberá ser revocada en su integridad".

PROBLEMA JURIDICO:

El problema jurídico se contrae en determinar si hay lugar o no a acceder a la reposición del auto de fecha 26 de mayo de 2023, mediante el cual el despacho declaro probada la excepción previa de "*INEPTITUD DE LA DEMANDA PÓR AUSENCIA DE REQUISITOS FORMALES*", por falta del certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

TESIS

El despacho se adelanta en señalar que revocará el auto atacado y en su lugar declarara no probado el medio exceptivo antes señalado, teniendo en cuenta que, según las diferentes jurisprudencias emanadas de la H. Corte Suprema de Justicia, que señalan que no se puede calificar la demanda de inepta al no aportar el certificado especial expedido por la ORIP, puesto que el numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso no contempla tan riguroso presupuesto.

La anterior tesis se sustenta en los argumentos que se exponen a continuación:

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición está consagrado el Código General del Proceso para que el Juzgador revise sus propias decisiones con el fin de examinar sí en ellas se cometieron errores in procedendo o in judicando y en caso de ocurrir alguno de estos yerros reformarlo o revocarlo, en consideración al grado del equivoco, según los lineamientos del artículo 318 de la codificación en cita.

Descendiendo brevemente al caso que ocupa la atención del despacho, es menester

indicar que, es palmar que la Corte Suprema de Justicia es la máxima rectora en la jurisdicción ordinaria civil, razón por la cual para los jueces y por ende este despacho deben seguir los lineamiento que a lo largo del tiempo ella ha trazado, en especial sobre este asunto en concreto, en donde ya la misma ha proferido diferentes jurisprudencias, en donde indican que la ley puede exigir que ciertos anexos se acompañen a la demanda so penade rechazo (arts. 84-5 y 90-2 ibíd.). A la de pertenencia debe acompañarse un certificado donde consten las personas que figuren como titulares dederechos reales principales sujetos a registro sobre el inmueble objeto de usucapión (art. 375 ibíd.). La ley no define ni distingue el tipo de certificado: para satisfacer el supuesto normativo usualmente basta allegar el folio que se conoce como de libertad y tradición; al fin, el registrador ya está obligado areproducir fielmente todas las inscripciones inmobiliarias que consten en labase de datos registral (art. 67 L. 1579/2012, señala:

> *"llama especiales a los certificados para aportar a procesosde prescripción adquisitiva del dominio, pero ello no significa, bajo ningún supuesto razonablede interpretación, que deba descartarse o menospreciarse el certificado registral «común» que dé cuenta de la titularidad real exigida por las normas procesales vigentes".*

Es así que generalmente no resulta imprescindible ningún "certificado especia porque el desiderátum procesales de contenido y no de forma ni nomenclatura (STC5711-2015 y STC15887 de2017:

> *"debe tenerse presente que el [numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso] no contempla tan riguroso presupuesto, y que además, en el certificado del registrador allegado con el libelo… se encuentra la información que requiere la norma en comento sobre la situación jurídica del inmueble, como es, el número de matrícula inmobiliaria, los linderos del predio y su ubicación, el titular real, la escritura pública y la descripción de cómo fue adquirido el bien".*

En los procesos que pretenden la declaración de pertenencia, las únicas exigencias establecidas legalmente para el certificado es que verse sobre el bien objeto de usucapión y que indique expresamentelas personas titulares de derechos reales principales.

En la práctica judicial se requiere el certificado actualizado con el ánimo de precaver que la titularidad real haya cambiado con el paso del tiempo y la demanda de pertenencia no se dirija contra todos los propietarios inscritos, situación que luego podría generar dificultades al interior del proceso; ello normalmente se apoya en que es deber de las partes, por un lado, obtener los documentos por cuenta propia que resulten necesarios para el desarrollo del litigio.

Nótese, en todo caso, que el recurrente sí arrimó al momento de presentar la demanda de reconvención de pertenencia tres (3) certificados de tradición y libertad, generados el día 12 de mayo de 2021, que para este caso que nos interesa se cita el folio de matrícula No. 340-17224, emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Y siendo esta la estirpe de la acción incoada, se puede manifestar que el auto que resolvió la excepción previa de esta demanda, resulta desafortunado, y contrario a la ley.

Así las cosas, el auto de fecha 26 de mayo de 2023, debe ser revocado porque (i) el certificado de instrumentos públicos originalmente arrimado no puede ser repulsado o

ignorado a causa de un criterio que no constituye causal de excepción previa; amén de que la no aportación del certificado no es un requisito formal de la demanda, y porque (ii) en todocaso no queda duda alguna sobre la titularidad real del inmueble objeto deusucapión.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Oral del Circuito de Sincelejo-Sucre,

RESUELVE

PRIMERO:- REPONER el auto calendado veintiséis (26) de mayo de dos mil veintitrés (2023), dadas las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: DECLARAR impróspera las excepción previa de "**INEPTITUD DE LA DEMANDA POR AUSENCIA DE REQUISITOS FORMALES**", de conformidad con las consideraciones realizadas en la parte motiva de la presente providencia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

HELMER CORTES UPARELA
JUEZ

Firmado Por:
Helmer Ramon Cortes Uparela
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Sincelejo - Sucre

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: **2f91f75cf1b3e4098ec58e383a331756eac20bbc1b4ec03dbdd5f39c1bf198d9**
Documento generado en 14/07/2023 08:55:06 AM

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