

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

Diciembre Trece (13) de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Verbal - Pertenencia

Demandante: XIOMARA SÚAREZ JIMENEZ

Demandado: JACKELINE ARDILA VILLEGAS y PERSONAS INDETERMINADAS.

Radicado: 70001400300220230033601

Asunto: Auto resuelve auto de segunda instancia

1. ASUNTO

Procede este despacho a resolver el recurso de apelación instaurado por el apoderado de la parte demandante contra el auto de fecha 1º de septiembre de 2023, a través de cual se rechazó la demanda, proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Sincelejo-Sucre.

2. PROVIDENCIA IMPUGNADA

La alzada fue dirigida contra el proveído de fecha 1º de septiembre de 2023, a través del cual el Juzgado Segundo Civil Municipal de Sincelejo-Sucre, rechazó la demanda.

3. ARGUMENTOS DEL IMPUGNANTE

El mandatario judicial de la parte demandante, sustentó su inconformismo con la providencia apelada, en lo siguiente:

La demanda fue inadmitida por la siguiente causal:

- “se echa de menos la certificación especial emitida por el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Sincelejo, donde hace mención o designa a la pretensa demandada de este proceso verbal, o si no figura titular actual de derecho de dominio, o, que se ignora quienes aparecen como actuales titulares del derecho real principal de dominio.”

Con respecto a la exigencia del certificado que se ha llamado “Certificado especial” reiteramos que con la demanda se presentó el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la misma, expedido por el Registrador competente de la Oficina de Instrumentos Públicos donde se encuentra registrado el referido inmueble, el cual da cuenta del titular del derecho de dominio sobre el mismo. Sobre este punto hay que hacer una explicación que

desafortunadamente viene ocasionando confusiones, originada en el artículo 407-5 del Código de Procedimiento Civil en cuanto exigía como anexo para la demanda de pertenencia “...certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro (matrículas inmobiliarias), o que no aparece ninguna como tal.” Este último, -supletivo, en defecto de aquél- certificado en el que no aparece persona alguna como titular de derecho real es el conocido como “certificado especial” que desapareció con el Código General del Proceso, el cual exige exclusivamente, “... un certificado del registrador de instrumentos públicos donde conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro” (que sólo exige el art. 375-5) o sea la matrícula inmobiliaria o certificado de tradición y dominio que es lo mismo. El certificado de carencia de titularidad de derechos reales, desapareció simple y llanamente porque actualmente los bienes carentes de tradición se consideran baldíos por lo tanto imprescriptibles y cuya adjudicación corresponde a autoridades administrativas, diferentes a las judiciales; en tanto que los llamados bienes fiscales si eran prescriptibles en el pasado y por ello, con el certificado especial era posible promover y obtener la pertenencia de los bienes en los que no figuraba persona alguna como titular del derecho de dominio del mismo. Repito hasta la saciedad, el art. 375-5 del CGP sólo exige “... un certificado del registrador de instrumentos públicos donde conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro” no hace referencia a certificado especial. Exigir un requisito adicional sería infringir el artículo 84 Superior, replicado al final del artículo 11 del CGP, “El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.” En el certificado aportado a la demanda se lee claramente quien es la persona que figura como titular de derecho real principal sujetos a registro, contra quien debe dirigirse la demanda”.

4. CONSIDERACIONES

En el caso bajo estudio el juez de primera instancia, a través del proveído de fecha 1º de septiembre de 2023, rechaza la demanda, por cuanto, la parte demandante no anexó el certificado especial del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 340-60241, emanado por la ORIP de Sincelejo, documento necesario para los procesos de Pertenencia.

En virtud de lo anterior, el apoderado judicial de la parte demandante, presenta recurso de apelación contra la providencia.

La disconformidad del apelante se circunscribe esencialmente en que el juez de la instancia anterior debió admitir la demanda, puesto que, el certificado especial, no es obligatorio presentarlo, ya que anexo el certificado de libertad y tradición del bien inmueble tal como lo establece la norma.

De ese modo para resolver la impugnación, esta superioridad debe adentrarse en resolver el siguiente:

4.1. Problema jurídico

¿Fue acertada la decisión el juez de instancia anterior al rechazar la demanda, o por el contrario, le asiste la razón al apelante en sus argumentos?

4.2. Tesis de esta segunda instancia

La tesis de segunda instancia es que la decisión tomada por el juez de primera instancia NO fue acertada y le asiste razón a la parte demandante debiéndose en consecuencia revocar el auto apelado.

4.3. Argumentos

El art. 375 numeral 5 del C. G. de P., establece: *“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”.*

Primigeniamente, debe indicarse que presentada la demanda, corresponde al Juez del conocimiento verificar si la misma cumple o no con todos y cada uno de los requisitos formales y si se aportaron los anexos requeridos por la Ley, de tal suerte que los reparos que efectúa el Juzgador en el auto inadmisorio no atienden a su amaño o capricho sino que tienen como finalidad permitir necesariamente que el proceso culmine con una decisión que resuelva en el fondo los derechos que en él se debaten, evitando de ese modo que en el devenir procesal se presenten nulidades o se torpedee el mismo con la interposición de excepciones dilatorias, por ejemplo.

En el sub examine, al momento de la calificación inicial de la demanda, el Juzgado de Primer Conocimiento le advirtió a la parte actora que: *“primeramente, se otea que a la presente demanda no se adjuntó el Certificado Especial que trata el numeral 5 del art. 375 del Estatuto Procedimental Civil objeto de usucapión, matrícula inmobiliaria 340-60241 de la ORIP de Sincelejo. En lo atinente a los requisitos que debe cumplir la Certificación emanada del Registrador de Instrumentos Públicos como anexo obligatorio de los pleitos de prescripción adquisitiva de dominio, -año ordinal 5, artículo 407 C.P.C, hoy ordinal 5° del artículo 375 del C.G.P.”.*

La ley puede exigir que ciertos anexos se acompañen a la demanda so pena de rechazo (arts. 84-5 y 90-2 ibíd.). A la de pertenencia debe acompañarse un certificado donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro sobre el inmueble objeto de usucapión (art. 375 ibíd.).

Respecto al tema de los certificados especiales la Sala Única de Decisión del Tribunal Superior de Medellín en providencia fechada 11-feb-2022, en el expediente radicado No. 05001-31-03-004-2021-00389-01, dentro del proceso de Prescripción adquisitiva de dominio, Apelación de auto que rechazó demanda anotó: *“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 a reproducir fielmente todas las inscripciones inmobiliarias que consten en la base de datos registral (art. 67 L. 1579/2012). Es así que generalmente no resulta imprescindible ningún «certificado especial»¹ porque el desiderátum procesal es de contenido y no de*

¹ El art. 69 de la L. 1579 de 2012 llama «especiales» a los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, pero ello no significa, bajo ningún supuesto razonable de interpretación, que deba descartarse o menospreciarse el certificado registral «común» que dé cuenta de la titularidad real exigida por las

forma ni nomenclatura (STC5711-2015 y STC15887 de 2017): “debe tenerse presente que el [numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso]² 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”.

“Ahora bien, las únicas exigencias establecidas legalmente para el certificado es que verse sobre el bien objeto de usucapión y que indique expresamente las personas titulares de derechos reales principales. (.....)”

De ese modo, en armonía con lo establecido en el auto de segunda instancia por la Sala Única de Decisión del Tribunal Superior de Medellín, el certificado especial no es obligatorio aportarlo o anexarlo con la demanda, puesto que, en el certificado de libertad y tradición del inmueble se encuentra la información respecto a la situación jurídica del bien inmueble a prescribir, por tanto, al revisar los anexos de la demanda claramente se vislumbra que la parte demandante aportó el certificado de libertad y tradición del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 340-60241 y en la anotación No. 13 se observa que la última propietaria es la señora ARDILA VILLEGAS JACKELINE, contra quien fue dirigida la demanda.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-10-2015 Radicación: 2015-340-6-11254

Doc: ESCRITURA 2321 DEL 27-08-2015 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$86,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VILLEGAS GLEN CARLOS AUGUSTO

CC# 92510487

A: ARDILA VILLEGAS JACKELINE

CC# 1102815742 X

Aunado a la anterior, como quiera que existe una hipoteca dentro del referido bien inmueble a favor del BANCO DAVIVIENDA, la parte demandante dentro del escrito de demanda en el ítem de “NOTIFICACIONES” solicito que se citará al acreedor hipotecario.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-10-2015 Radicación: 2015-340-6-11254

Doc: ESCRITURA 2321 DEL 27-08-2015 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARDILA VILLEGAS JACKELINE

CC# 1102815742 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT# 8600343137

Solicito citar al banco hipotecante, DAVIVIENDA, por conducto de su representante legal en esta ciudad, señor WILLIAM JIMENEZ GIL. Calle 26 # 18 – 86 (Centro), Sincelejo.

Por último, respecto a los puntos de inadmisión indicados en el auto fechado 4-jul-2023:

normas procesales vigentes.

² El num. 5.º del art. 407 del Código de Procedimiento Civil es sustancialmente idéntico a la norma procesal vigente, excepto que la nueva codificación excluyó el aparte relativo a la certificación, ahí sí especial según la jurisprudencia, de no aparecer ningún titular de derecho real o no existir folio de matrícula (nota fuera del original).

“revisado acuciosamente el cartulario, se atisba que a la demanda se echa de menos la respectiva Copia de la Escritura Pública de Compraventa Nro. 2321 del 27 de agosto de 2015 corrida en la Notaria Tercera de Sincelejo, recaída sobre el bien inmueble singularizado con matrícula inmobiliaria No. 340-60241, habida entre el señor CARLOS AUGUSTO VILLEGAS GLEN en calidad de vendedor, y la aquí demandada JACKELINE ARDILA VILLEGAS en calidad de compradora, en aras de individualizar sus medidas y linderos, o el monto allí estipulado, por lo que no le asiste certeza a este Operador Judicial del derecho que se pretende adquirir; en ese mismo tenor, estima esta Unidad Judicial, que ante la falta de claridad sobre la franja de terreno que se pretende usucapir, se hace necesario la adjunción de un plano geográfico o carta catastral, en el que consten las medidas, geolocalización, predios colindantes”, es importante acotar que el art. 375 del C.G. de P., no establece que con la demanda se debe acompañar la el plano referenciado máxime si en el hecho 2 de la demanda así como en la pretensión primera de la misma se identifica plenamente por su ubicación, linderos y medidas del predio a usucapir, razón por la cual, no necesita las respectivas escrituras y para determinar los linderos del inmueble, en caso de duda, el juez puede realizarlo en la etapa procesal pertinente para ello, esto es en el decreto de las pruebas, no en el auto inadmisorio de la demanda, pues, en el mismo no se estudia el fondo del asunto, sino por el contrario se verifica que la demanda cumpla con los requisitos establecidos en el art. 82, 83, 84 y 375 del C.G. de P., el juez no puede extralimitarse inadmitiendo la demanda para que el demandante aporte anexos que no están señalados en la norma.

Así las cosas, el auto apelado debe ser revocado porque no queda duda alguna sobre la titularidad real del inmueble objeto de usucapión.

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

RESUELVE.

PRIMERO. Revocar el auto que rechazó la demanda, de fecha y origen indicado, y consecuentemente, disponer que el juzgado originario vuelva al examen preliminar de admisibilidad sin que pueda proveer su rechazo con base en exigir el certificado especial y atendiendo las consideraciones esbozadas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO. Oportunamente regrese el expediente a su juzgado de origen, previa desanotación de los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

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: **5a44d321170aa1a18aa4ee3128f19e26248c30bd432bb68baeef8291bcaf9be7**
Documento generado en 13/12/2023 11:17:49 AM

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