

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira, 28 de septiembre de 2023. A Despacho del señor Juez recurso de Apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante en contra el auto No. 1692 del 19 de julio de 2023, proferido por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira (V). Sírvase proveer.

VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE**

Octubre tres (3) de dos mil veintitrés (2023)

Auto interlocutorio número: **1312**

ASUNTO : **RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN AUTO No. 1692 DEL 19 DE JULIO DE 2023**
PROCESO : **PERTENENCIA**
DEMANDANTE : **ROGELIA VILLALOBOS RESTREPO**
DEMANDADO : **PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**
RADICACIÓN : **765204003005202300180-01**
J05 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)

Procede el despacho a desatar la alzada formulada por el mandatario judicial de la parte demandante, frente a la decisión proferida mediante auto No. 1692 del 19 de julio de 2023, por medio del cual se rechazó la demanda de pertenencia por no haber subsanado en debida forma; este despacho solamente hará pronunciamiento sobre los argumentos expuestos por el apelante. (Art. 328 CGP)

ANTECEDENTES

La decisión impugnada:

Auto No. 1692 del 19 de julio de 2023 rad. 765204003005202300180-01-, parte resolutive:

"RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda DECLARATIVA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO de mínima cuantía, presentada por la señora ROGELIA VILLALOBOS RESTREPO, por conducto de apoderado judicial, en contra de PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, por las razones anteriormente indicadas.

SEGUNDO: CANCELAR su radicación, previas las anotaciones en los libros que se llevan en el Despacho.

TERCERO: REMITIR a la Oficina de Reparto de la ciudad el formato de compensación, por secretaría. (...)"

Previo a estudiar los argumentos que dieron origen a la presente apelación de auto, encuentra este despacho pertinente **precisar**, que si bien el juez de primera instancia al rechazar la demanda indicó que este es un proceso de **mínima cuantía**, se tiene de la **revisión del expediente** que, lo que se pretende usucapir en un lote de terreno que se encuentra dentro de un terreno de mayor extensión el cual se encuentra avaluado catastralmente para el año 2023 por la suma de **\$280.788.000.00**, estimando la cuantía el demandante en la suma de **\$109.652.000.00**, determinación de la cuantía que se sitúa en los procesos de **menor cuantía**, haciéndose procedente el estudio de la apelación.

La apelación:

Respecto de la apelación, el apoderado judicial apelante señaló resumidamente que, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira (V) inadmitió la presente demanda declarativa de pertenencia, argumentando que no se aportó el certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 378-69383 de la ORIP de Palmira (V), como también se solicitó en la inadmisión aportar el avalúo catastral con el fin de terminar la cuantía del proceso.

Indicó que en el memorial de subsanación de la demanda se le informó al juzgado que el Certificado de Tradición del inmueble objeto de usucapión si se había aportado y procedió adjuntar adicionalmente el avalúo catastral de referido inmueble.

Señaló el togado recurrente que, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira (V), a través del auto interlocutorio No. 1692 del 19 de julio 2023 argumentando que no se había aportado el certificado de tradición, que solo se encontró un documento adjuntó el que hace referencia al certificado especial con el cual el juez indica que solo se permite establecer quienes figuran como titulares de derechos reales, pero el cual no contiene la totalidad registral del inmueble a usucapir.

Manifestó el abogado en su alzada que la decisión reprochada resulta injusta, toda vez que el numeral 5º del artículo 375 del C.G.P. 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."*

Señaló que el juez de primera instancia va más allá del espíritu del legislador, toda vez que lo exigido en la norma es el certificado especial en el cual se determina de forma expresa toda la información del inmueble.

PROBLEMA JURIDICO A RESOLVER

El Thema Decidendum en este evento, consiste en determinar:

Si es procedente revocar, tal como fue solicitado, la decisión proferida en **auto del 1692 de julio 19 de 2023**, por medio del cual se rechazó la presente demanda de pertenencia por **indebida subsanación**.

PREMISAS NORMATIVAS

Constitución Política

Artículo 29.- *Estatuye el Debido Proceso, que se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.*

Artículo 228.- *Señala que La Administración de Justicia es una función pública, que sus decisiones son independientes, y que sus actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley, y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Así mismo, que los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado.*

Código General del Proceso

Artículo 13.- Estatuye que las normas procesales son de orden público y consecuentemente obligatorio cumplimiento.

Artículo 90.- Indica que el juez deberá señalar con precisión lo defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el **término de 5 días so pena de rechazo**, y que vencido dicho plazo, el Juez verificará si admite o rechaza la demanda.

El numeral 2º del literal tercero del presente artículo señala que la demanda es inadmisilbe: "Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley."

Artículo 321.- Señala en su numeral 1 que será apelable el auto **que rechace la demanda**, su reforma o la contestación o cualquiera de las dos.

Artículo 375 numeral 5º C.G.P. Señala que con la demanda declarativa de pertenencia **deberá** acompañarse certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, en el cual figuren **los titulares de derechos reales principales sujetos a registros y, que cuando el predio a usucapir haga parte de otro de mayor extensión deberá aportarse el certificado que corresponda a este.**

PREMISAS FÁCTICAS

- Por **auto No. 1571** del 6 de julio de 2023¹, el *A-quo* ordenó inadmitir la presente demanda de pertenencia, con el fin que se subsanaran las siguientes deficiencias:

(...) 1.- No se aportó el certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 378-69383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, de conformidad con lo estipulado en el numeral 5 del artículo 378 del C.G.P.

2.- No se allegó el certificado de avalúo catastral del bien que se pretende usucapir actualizado, el cual se requiere para determinar la cuantía del proceso tal como lo señala el numeral 3 del artículo 26 del C. G. del P. (...)"

- El 13 de julio de 2023, el apoderado judicial de la parte demandante allegó escrito de subsanación², con el que adjuntó:

1. Certificación expedida por la Registradora de Instrumentos Públicos de Palmira (V), de que trata el artículo 375 de la ley 1564 de 2012, sobre el predio identificado con el FMI 378-69383.
2. Levantamiento planimétrico con propósitos procesales.
3. Escritura Pública N. 332 de la Notaria Primero del Círculo de Cali (V).
4. Impuesto predial unificado año 2021.
5. Respuesta a un derecho de petición emitido por la Registradora de Instrumentos Públicos de la ciudad de Palmira (V).
6. Fotografías del inmueble.
7. Registro Civil de Nacimiento de la señora demandante.
8. Copia cedula de ciudadanía de la señora ROGELIA VILLALOBOS RESTREPO.
9. Copia cedula de ciudadanía de la señora EMPERATRIZ VILLALOBOS.

¹ Ver consecutivo 03 cuaderno 1ra instancia, E.D.

² Ver consecutivo 04 cuaderno 1ra instancia, E.D.

- 10.** Copia cedula de ciudadanía del señor MARCO EVANGELISTA CERQUERA.
 - 11.** Copia cedula de ciudadanía del señor ULPIANO VILLALOBOS.
 - 12.** Copia cedula de ciudadanía del señor FERMIN IZQUIERDO LASSO.
 - 13.** Copia del certificado de vigencia, expedido por el director ejecutivo del Consejo Profesional Nacional de Topografía.
 - 14.** Copia de la tarjeta profesional del señor FERMÍN IZQUIERDO LASSO.
 - 15.** Impuesto predial unificado año 2023.
- Acto seguido, el Juzgado Quinto Civil Municipal de esta ciudad, emitió el auto No. 1692 del 19 de julio de 2023, a través del cual **ordenó rechazar la demanda de marras**, argumentando que, si bien el apoderado judicial demandante en el escrito de subsanación indicó que, había aportado el certificado de tradición, de la revisión de los documentos adjuntos a la demanda el mismo no se evidenció que dicho documento se hubiese aportado, indicándose que solo se aportó el **certificado especial** por medio del cual solo se permite establecer quienes figuran como titulares de derechos reales, y no, **el que contiene toda la historial registral del inmueble**.
 - El apoderado judicial de la parte demandante, dentro del término, presentó recurso de apelación, contra el auto que ordenó rechazar la demanda por indebida subsanación, exponiendo el togado en su alzada los argumentos expuestos en párrafos anteriores.

CONCLUSIONES

En relación con la solicitud de revocar la decisión proferida en auto No. 1692 del 19 de julio de 2023, a través de la cual el *A-quo* ordenó rechazar la demanda por **indebida subsanación**, advierte desde ya este despacho que **le asiste razón al impugnante por cuanto:**

El numeral quinto del artículo 375 del C.G.P. 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.*"

El artículo 67 de la Ley 1579 de 2012 **Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos**, señala que:

Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria.

La solicitud de expedición del certificado deberá indicar el número de la matrícula inmobiliaria o los datos de registro del predio.

La certificación se efectuará reproduciendo totalmente la información contenida en el folio de matrícula por cualquier medio manual, magnético u otro de reconocido valor técnico. Los certificados serán firmados por el Registrador o su delegado, en forma manual, mecánica o por cualquier otro medio electrónico de reconocida validez y en ellos se indicará el número de turno, fecha y hora de su radicación, la cual será la misma de su expedición, de todo lo cual se dejará constancia en el respectivo folio de matrícula." (Negrilla y subrayado fuera de texto)

El artículo 69 de la misma ley prescribe:

"Certificados especiales.

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."

Los anteriores certificados son llamados especiales, entonces ¿Qué certificado es el que se debe aportar en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio?, según la norma procesal en cita, se deberá aportar el certificado en el que **conste las personas que figuran como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.**

Sin embargo, lo importante del documento que se aporte es el contenido, debido a que el registrador de instrumentos en el documento que expida debe precisar cuál es la situación jurídica del predio, destacándose en él, **quienes son los titulares de derechos reales principales.**

De lo anterior, este despacho judicial encuentra que en el presente proceso se adjuntó tanto con los anexos de la demanda como con los anexos de la subsanación a la misma, **certificación** expedida por la Registradora de Instrumentos Públicos de Palmira (V), **sobre la historial registral del inmueble** identificado con el FMI 378-69383, **indicándose que no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales**, cumpliéndose así con el anexo de ley ordenado en el numeral 5º del artículo 375 del C.G.P.

Así las cosas, conforme a las consideraciones que anteceden, se **REVOCARÁ** la decisión plasmada en el auto No. 1692 del 19 de julio de 2023, por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira (V), de conformidad con las razones explicadas anteriormente, y en su lugar, se ordenará al *A-quo*, proceda a proveer respecto de la admisibilidad de la presente demanda.

En lo concerniente a las costas de segunda instancia, este Despacho, teniendo de presente lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 365 del C. G. P., se abstendrá de imponer tal condena ya que no encuentra que se hayan causado.

Por último, encuentra este despacho necesario advertir al apoderado judicial de la parte demandante que, el numeral 1º del artículo 78 del C.G.P., establece como deber de los apoderados **proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos**, lo anterior, teniendo en cuenta que si bien le fue puesto de presente por parte del juzgado de primera instancia que no se avizoraba el certificado de tradición actualizado del inmueble objeto de usucapión en los anexos de la demanda, el togado recurrente en actitud que para este despacho se torna caprichosa, no aportó el mismo en la subsanación de la demanda, solo se limitó a indicar que dicho documento se había aportado con los anexos de la demanda **sin acreditar prueba alguna de su dicho.**

Si bien el documento requerido por el juez de instancia no es óbice para rechazar la demanda, lo cierto es que, su pedimento resultó para el juzgador necesario, solo le bastaba al togado aportarlo "nuevamente" y así velar por el principio de celeridad del proceso, pues se itera, tampoco fue acreditado en el memorial de alzada, que el citado documento se haya adjuntado con los anexos de la demanda.

De otra parte, de no acreditarse a ninguna persona como titular del derecho de dominio sobre el bien, éste se presume baldío y por tanto no susceptible de adjudicación por prescripción, decisión que queda bajo la facultad del juez de conocimiento para lo de su competencia. (Art 375#4 CGP)

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira, Valle,

RESUELVE

Primero: REVOCAR la decisión plasmada en el auto No. 1692 del 19 de julio de 2023, por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira (V), de conformidad con las razones explicadas anteriormente.

Segundo: ORDENAR al Juez Quinto Civil Municipal de Palmira (V), proceda a proveer respecto a la admisibilidad de la presente demanda, en los términos que prescribe el artículo 375 del C.G.P.

Tercero: ABSTENERSE de condenar en costas a la parte demandante, en razón a que no aparecen causadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO
Juez

VHM

Firmado Por:
Carlos Ignacio Jalk Guerrero
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Palmira - Valle Del Cauca

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: **76f3e46111ada24562ba1e774855f633f15763fd923cae8f711cfdc9882f1b95**

Documento generado en 02/10/2023 04:28:45 PM

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