

RAMA REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, veintisiete (27) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado	760014003015-2023-00029-01
Proceso	Prescripción adquisitiva de dominio (Reconvención)
Demandante	Paula Andrea Betancourt Valencia
Demandado	Miguel Ángel Higuita y otra

I. OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

DECIDESE el recurso de apelación interpuesto contra el auto No. 1168 del 23 de mayo de 2023 proferido por el Juzgado Quince Civil Municipal de Cali, mediante el cual se rechazó la demanda, considerando que no se subsanó en debida forma la demanda objeto de pronunciamiento.

II. ANTECEDENTES

1º Por reparto, correspondió al Juzgado Quince Civil Municipal de Cali, conocer la demanda de VERBAL DE NULIDAD instaurada por MIGUEL ÁNGEL HIGUITA HIGUITA y MARÍA DEL CARMEN HIGUITA SOTO contra PAULA ANDREA BETANCOURT VALENCIA.

2º Notificada la demandada Paula Andrea Betancourt, propuso DEMANDA DE RECONVENCIÓN DE PERTENENCIA contra los señores Higuita, misma frente a la cual el *a quo* se pronunció inadmitiendo la misma, enunciando las siguientes falencias:

- “1. Deberá indicar con precisión cual es la modalidad de pertenencia que incoa, esto es, ORDINARIO o EXTRAORDINARIO, con la finalidad de establecer el termino prescriptivo del cual se pretende beneficiar la demandante.
2. La prueba testimonial no se atempera a la ley 2213 de 2022, toda vez que No indica en la demanda de reconvención el canal digital, donde deben ser notificados los testigos.
3. Sírvase aportar al avalúo catastral del predio objeto de la acción de PERTENENCIA, con la finalidad de establecer la cuantía del asunto, al tenor del numeral 3 del artículo 28 del CGP.
4. Deberá aportar el certificado de tradición especial del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro y cualquier tercero que deba ser citado en el proceso, el cual es anexo de la acción, conforme el numeral 5 del artículo 375 del CGP.
5. Las direcciones electrónicas de los demandados enunciadas en el acápite de notificaciones no coinciden plenamente con las consignadas en la demanda principal, conforme el numeral 10 del artículo 82 del CGP.”

3º Encontrándose en término, se aportó escrito contentivo de la subsanación, haciendo mención sobre cada uno de los puntos objeto de inadmisión adosando la documentación requerida.

No obstante, el juzgado consideró que, la subsanación no se efectuó en debida forma, pues debió aportar el certificado del predio de mayor extensión distinguido con matrícula 370-180380, el cual segregó el bien objeto de la acción y que, por tanto, no era viable proceder con el trámite de la demanda en reconvención, disponiendo el rechazo de la misma mediante providencia calendada el 23 de mayo de 2023, decisión que fue recurrida de manera oportuna.

4º Como sustento del recurso, expuso el actor que la demanda principal y la de reconvención versan sobre el inmueble identificado con folio de matrícula 370-203463 y, conforme el requerimiento efectuado por el despacho al inadmitir la demanda en reconvención, se aportó el certificado de tradición especial, en los términos del numeral 5º del artículo 375 del CGP, enfatizando que, en el auto objeto de reparos se impuso una carga procesal que no fue descrita en el proveído del 09 de mayo de 2023, carga que estima innecesaria con relación a los hechos y pretensiones de las demandadas, solicitando así, que se revoque la decisión atacada y en su lugar, se dé paso a la admisión de la demanda en reconvención.

III. CONSIDERACIONES

1º. No existe duda sobre la competencia para conocer sobre el recurso de apelación dada la fundamentación legal contenida en el numeral 1º del artículo 33 del Código General del Proceso, razón por la cual el Juzgado desatará de fondo el presente asunto.

2º. Es sabido que, para efectos de admitir la demanda, es necesario verificar el cumplimiento de requisitos formales y los anexos de ley, entre otros, tal como lo prevé el art. 90 del CGP y, en el evento de que la misma adolezca de defectos, es deber del operador judicial señalar con precisión las falencias u omisiones para que el demandante proceda a subsanarlas dentro del término legal.

Por su parte, el artículo 371 del CGP, faculta al demandado para proponer la reconvención bajo las mismas reglas ahí previstas.

3º. En tratándose de procesos sometidos bajo los parámetros de la Ley 1562 de 2012, esta comprende una serie de requisitos y anexos, entre ellos, prevé que, a la demanda deberá acompañarse el “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 éste...”

4º. En cuanto a la exigencia, atribuida por el legislador, la Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil, ha sostenido que:

“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).

Sin embargo, es posible que tal como lo contempla la norma citada, en dicho documento no aparezca ninguna persona como titular de derechos reales, e incluso es probable que el predio no cuente con un folio de matrícula inmobiliaria, ya sea porque hace parte de otro de mayor extensión; no tiene antecedente registral de actos dispositivos en vigencia del sistema implementado a partir del Decreto 1250 de 1970; o por cuanto corresponde a un terreno baldío adjudicable con explotación económica (art. 1º Ley 200 de 1936), circunstancias que no constituyen un obstáculo para la admisión de la demanda, ni para adelantar la acción.”¹

IV. CASO CONCRETO

Revisadas las actuaciones surtidas en el plenario, se tiene que, una vez presentada la demanda, el juez encargado del estudio de la misma, observó que esta carecía del cumplimiento de requisitos propios de la acción invocada, motivo por el cual, dispuso su inadmisión.

De este modo, la demandante en reconvención con miras a subsanar las falencias señaladas por el *A quo*, allegó una parte de la documentación requerida, con la finalidad de tener por saneada la demanda; sin embargo, el juzgado de primer grado despachó desfavorablemente la subsanación presentada y, en consecuencia, procedió al rechazo de la misma; decisión que fue objeto de reparos y del recurso que compete resolver en esta instancia.

De esta forma, la contienda planteada por el apelante se centra en demostrar que logró acreditar el cumplimiento de requisitos de la demanda señalados por el Juez de Primera Instancia de acuerdo con la documentación asociada al escrito de subsanación, en especial con el certificado especial del inmueble distinguido con folio 370-203463, sosteniendo que, lo procedente era la admisión de la demanda.

¹ STC15887-2017 MP. Ariel Salazar Ramírez.

Al respecto, se debe puntualizar que, desde el escrito de libelo inicial quedó definido claramente que, el debate jurídico se contrae al folio de matrícula 370-203463, predio que se encuentra plenamente individualizado e identificado, según dan cuenta los documentos aportados por el demandante, esto es, **i)** escritura pública 491 del 13 de febrero de 2008 de la Notaría Primera del Circulo de Cali, contentiva de la compra efectuada por los señores Miguel Ángel Higueta Higueta y María del Carmen Higueta Soto, **ii)** escritura pública 3806 del 22 de octubre de 2014, sobre la cual versa el litigio principal y **iii)** certificado de tradición del bien distinguido con folio 370-203463, en el cual se encuentran consignados los actos jurídicos referidos en las anotaciones 11 y 15.

Bajo este entendido, es claro que el postulado normativo “Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste” únicamente tendría aplicación en la medida que no figure ningún titular del derecho sobre el bien segregado de un predio de mayor extensión y, por ende, requiera la individualización e identificación de este bien; sin que este sea el caso, pues desde la demanda inicial se identificó como última propietaria inscrita la señora Paula Andrea Betancourt Valencia, según lo que refleja el folio de matrícula 370-203463, aportado con el escrito primario de la demanda y ratificado con el certificado especial del referido bien adosado a la subsanación de la demanda de reconvención.

Corolario, encuentra esta sede judicial que, la parte demandante en reconvención cumplió con los deberes procesales exigidos, por lo que, se revocará el auto apelado que rechazó la demanda y se devolverá el expediente al Juzgado de origen para que continúe con las etapas procesales correspondientes.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Santiago de Cali,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto No. 1168 del 23 de mayo de 2023, proferido por el Juzgado Quince Civil Municipal de Cali, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENASE** admitir la demanda en reconvención y continúese con el trámite del proceso.

TERCERO: Ejecutoriada este auto, vuelvan las diligencias al juzgado de origen para que se surta el trámite.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


WILSON RICARDO VASQUEZ GÓMEZ
JUEZ

046

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL
CIRCUITO SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 021 de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.

Fecha: 28 de febrero de 2024

RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretario