

Señores:

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA
- SALA CIVIL – FAMILIA.**

E. S. D.

1

CLASE DE PROCESO: VERBAL DECLARATIVO PERTENENCIA

DEMANDANTE: SILVIA ANGULO DE AZUERO

DEMANDADO: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS.

RADICACIÓN: 138363118900220130003900

ASUNTO: **RECURSO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA
14 DE JULIO DE 2023, MEDIANTE EL CUAL RECHAZA LA SOLICITUD
DE NULIDAD.**

Se dirige a ustedes con todo respeto, **ALEANDRO CASSIANI MORALES**, abogado, mayor y vecino de la ciudad de Cartagena, identificado con cédula de ciudadanía No. 73.270.066, tarjeta profesional No. 213.523 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de los señor del señor **LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE**, estando en la oportunidad legal, me permito **RECURSO DE APELACION** contra el auto interlocutorio N°408 proferido el día 14 de julio de 2023 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco, en atención:

I. PETICION

PRIMERA. Solicito se revoque el auto interlocutorio N°408 proferida el día 14 de julio de 2023 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco Bolívar.

SEGUNDA. Consecuencia de lo anterior, sirva decretar la nulidad del auto proferido el 7 de marzo de 2013 por Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco Bolívar que dispuso admitir la demanda la presente demanda de Declaración De Pertenencia, Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, promovida por la señora SILVIA ANGULO DE AZUERO, en contra de PERSONAS DESCONOCIDAS e INDETERMINADAS. Así mismo, notificar al señor LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE, a fin de que ejerza su derecho de defensa y contradicción.



II. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

Las inconformidades básicamente se centran en lo siguiente:

Que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco Bolívar considera que la nulidad presentada no reúne todos los requisitos, indicando que el señor LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE no está legitimado para proponerle habida cuenta que actualmente no ostenta la calidad de propietario.

2

*“Tenemos que conforme a las pruebas arrojadas con la solicitud de nulidad tenemos que el solicitante manifiesta ser titular de derecho de dominio del bien que se persigue en este proceso y allega el certificado de libertad y tradición del inmueble distinguido con folio de matrícula No. 060-214343, en el que figura en la anotación No. 004 que el peticionario señor **LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE** adquirió dicho bien por adjudicación en proceso de sucesión, sin embargo también aparece en la notación No. 007 que vendió dicho inmueble al señor **YESID JASSIR VERGARA** desde el mes de abril de 2013”.*

*“Entonces que interés tendría quien ya no es propietario de alegar una supuesta nulidad cuando las decisiones al interior del proceso no le afectan, una posible sentencia favorable al demandante no tendría ningún efecto sobre él, diferente a quien si figura como actual propietario a quien si le afectaría el proceso, sin embargo, ya el mismo intervino y su situación se definió, así las cosas no le asiste interés actual al señor **LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE** pues las decisiones que se tomen no representan ninguna afectación negativa ni positiva al mismo”.*

ORIGEN DE LA NULIDAD PROPUESTA – TRÁMITE DEL PROCESO DE PERTENENCIA SIN INTEGRAR EL CONTRADICTORIO CON EL TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO AL MOMENTO DE PRESENTAR LA DEMANDA.

El origen de la nulidad planteada está dada por haberse tramitado un proceso que desde la presentación de la demanda nació viciado de nulidad en atención a los siguientes:

La parte demandante presenta una demanda aportando como prueba un certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos de Cartagena, el cual solicitó la Dra. MARLIS MARIA TORERES VASQUEZ sin aportar la información de identificación del predio como lo es y folio de matrícula



inmobiliaria, este error o mala fe de la solicitante, hace incurrir en error al señor Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, quien expide el certificado con TURNO N°2013-11073 de fecha 4 de febrero de 2013, del cual se colige que dicha certificación se expidió con fundamento en la información suministrada. Así, para mayor ilustración es pertinente transcribir el contenido del mismo:

3

“Que revisado los índices de inmuebles establecidos por el Decreto Ley 1579/12, contenido en el Archivo Sistematizado del Sistema de Información Registral “SIR” que se lleva en esta oficina hasta la fecha y teniendo en cuenta los datos suministrados por la señor (a) MARLIS MARIA TORRES VASQUEZ, no se encontró persona alguna como titular de derecho real sujetos a registro del bien que seguramente se describe. (Negrilla y Subrayado Nuestro).

UBICACIÓN DEL BIEN: Lote de terreno ubicado en la Dirección, K 2 # 21-57 Calle Bolívar, Municipio de Calamar-Bolívar.

Según datos suministrados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aparece inscrita la referencia catastral #01000039001000 a nombre de ANA MARIA VDA DE DUQUE ESCOBAR (POSESION) Decreto 1711 Art.11 de 1984”.

Ahora bien, debe habersele suministrado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena la información registral del bien, la cual data del 31 de diciembre de 1927, (Antiguo Sistema **DILIGENCIA #135, PAGINA # 72 DEL LIBRO PRIMERO DE CALAMAR, TOMO 2 DE 1927**) y en el actual sistema se identifica con el Folio de Matricula Inmobiliaria N°060-214343, seguramente el señor Registrador no había cometido el error de expedir una certificación que no se ajusta a la realidad, pues está plenamente demostrado la identificación del bien objeto de prescripción.

Cuando se expide el certificado por parte del señor Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, esto es, el día 4 de febrero de 2013 y la presentación de la demanda de pertenencia, la cual tuvo ocurrencia el día 11 de febrero de 2013, el señor LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE, era titular del derecho real de dominio del inmueble, habida cuenta que desde el día 29 de junio de 2011 aparecía registrado como propietario.

Así las cosas, al momento de presentarse la demanda, la misma debió dirigirse contra él, quien tenía la legitimación en la causa por pasiva y el despacho debió integrar el contradictorio con el nultante notificándole el auto admisorio de la



demanda a efecto de que ejerciera su derecho de defensa y contradicción. Sin embargo, por un error o mala fe de la parte demandante al momento de solicitar el certificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena ha sido la causa que se haya tramitado un proceso viciado de nulidad, transgrediendo los derechos fundamentales al debido proceso, defensa y contradicción de mi cliente.

EL SEÑOR LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE SI ESTA LEGITIMADO PARA PROPONER LA NULIDAD ALEGADA.

No compartimos el argumento del *a quo* cuando manifiesta que el solicitante no cumple con todos los requisitos, por consiguiente no se encuentra legitimado para proponer la nulidad.

Establecía el numeral 5° del Art. 407 del C.P.C., norma vigente al momento de presentarle la demanda de pertenencia que hoy nos ocupa lo siguiente:

“A la demanda deberá 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. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella”.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5° del Art.407 el Código de Procedimiento Civil, la demandante debió aportar el certificado a expedido por el registrador de instrumentos públicos de Cartagena, lo cual se hizo. Sin embargo, dicho certificado (TURNO N°2013-11073 de fecha 4 de febrero de 2013) no se ajusta a la realidad jurídica del bien identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria N°060-214343, pues dicho certificado se obtuvo haciendo incurrir en error al señor Registrador de Instrumentos al no suministrarle el antecedente registral del bien.

Ahora bien, al cumplirse con el requisito de la anexo del certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos de Cartagena, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco debía admitir la demanda y tramitarla contra personas desconocidas e indeterminadas. Sin embargo, es menester resaltar que si bien es cierto, en el certificado de fecha 4 de febrero de 2013, expedido por el señor registrador de instrumentos públicos de Cartagena no figuraba ningún titular de derecho real, no es menor cierto, que para dicha fecha el señor LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE era titular del bien identificado



con Folio de Matricula Inmobiliaria N°060-214343, objeto de prescripción. Además, para la fecha de presentación de la demanda, esto es, el día 11 de febrero de 2013 seguía siendo titular del derecho de dominio. Así las cosas, la demanda debió dirigirse contra él y no contra personas desconocidas e indeterminadas.

El cumplimiento del requisito del certificado expedido por el señor registrador de instrumentos públicos de Cartagena debe consultar la realidad jurídica del bien. Por esta razón, la información para solicitarlo debe contener los antecedentes registrales, toda vez dicho requisito no puede mirarse como un requisito de simple formalidad, pues el mismo cumple un propósito de carácter sustancial en el trámite del proceso de pertenencia, pues determina con quien debe integrarse el contradictorio.

En cuanto al propósito que tiene el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, es necesario destacar lo dicho por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 7 de septiembre de 2020¹, con ponencia del Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA:

“3. Del mismo modo en el proceso de pertenencia, de conformidad con el art. 375 num. 5 del C. G. del P. impone 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. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste", reiterando el criterio previsto en el numeral 5 del art. 407 del C. de P. C.. Esta exigencia, tiene el propósito de:

1.) Atestar la existencia del predio por parte del funcionario del registro de la propiedad inmobiliaria.

2.) Determinar quien es el propietario actual e informar sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, a fin de estructurar el extremo pasivo de la demanda y respetarles el debido proceso y el derecho de defensa, citándolos perentoriamente al juicio.

3) 'El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para garantizar la publicidad del proceso, /imponer como medida previa) la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia'31.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 7 de septiembre de 2020. RADICACIÓN: 50689-31-89-001-2004-00044-01. M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA:



4). Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico, e indagar por parte del juez, la naturaleza jurídica para estimar si es susceptible de ser ganado por prescripción.

5). Es un documento público que puede dar fe del registro de la propiedad, de las mutaciones del derecho allí contenido. La Corte Constitucional Colombiana, en ejercicio del control de constitucionalidad sobre la obligación de aportar el certificado en cuestión, ha dicho:

6

*'El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 5º. del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.P.C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también **permite integrar el legítimo contradictor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.***

Del precitado texto jurisprudencia, es claro que uno de los propósitos del certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos es integrar el legítimo contradictor, el cual en el caso *sub examine* para la época de presentación de la demanda, esto es, el 11 de febrero de 2023, se radicaba en la persona del señor LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE. Sin embargo, la demanda no se dirigió contra él y, consecuencia de ello, no le fue notificado el auto admisorio de la demanda; vicio éste que vulnera de forma protuberante los derechos fundamentales al debido proceso, de defensa y contradicción de mi poderdante.

Por ser el señor LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE la persona que tenía la calidad de titular del derecho real de dominio al momento de presentarse la demanda, es quien estaba legitimado para proponer la nulidad por indebida notificación, habida cuenta a que era la parte pasiva de la relación jurídico procesal, la cual no se integró por su culpa, sino por un error o mala fe de la parte demandante al tramitar la certificación ante la oficina de Registro Públicos de Cartagena que oculto la información registral del bien de su propiedad.

Así las cosas, mi cliente está legitimado para proponer la nulidad por falta de notificación del auto admisorio de la demanda, toda vez que al momento de presentarse y admitirse la demanda tenía la calidad de ser el titular del derecho real de dominio objeto de prescripción.

Tampoco compartimos el argumento del *a quo*, cuando manifiesta lo siguiente:



*“Entonces que interés tendría quien ya no es propietario de alegar una supuesta nulidad cuando las decisiones al interior del proceso no le afectan, una posible sentencia favorable al demandante no tendría ningún efecto sobre él, diferente a quien si figura como actual propietario a quien si le afectaría el proceso, sin embargo, ya el mismo intervino y su situación se definió, así las cosas no le asiste interés actual al señor **LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE** pues la decisiones que se tomen no representan ninguna afectación negativa ni positiva al mismo”.*

7

El argumento del *a quo* parece desconocer la realidad que se le ha puesto presente de una nulidad que se generó desde que el despacho admitió la demanda contra personas desconocidas e indeterminadas, la cual no ha sido saneada, toda vez que nunca se integró el contradictorio con el titular del derecho real de dominio cuando se admitió la demanda.

Se le recuerda al *a quo*, que el señor YESID JASSIR VERGARA, quien en la actualidad ostenta el derecho real de dominio sobre el bien objeto de prescripción, mediante apoderado judicial presentó solicitud de nulidad y, entre otros argumentos expuso:

“Solicita se decrete la nulidad debido a que el proceso fue presentado sin el lleno de los requisitos legales, como lo es omitir demandar a su mandante, debido a que lote a prescribir hace parte de un lote de terreno-casa que le perteneció a la señora ANA MARIA VDA DE DUQUE ESCOBAR persona que ya falleció y sus herederos iniciaron los trámites legales para la adjudicación de dicho bien inmueble, el cual se encuentra identificado con el número de matrícula inmobiliaria 060-214343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y dicho inmueble fue adquirido por el señor YESID JASSIR VERGARA por compraventa realizada al señor LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE persona que venía poseyendo el bien inmueble desde el año 2013 y la hoy demandante conoce que el hoy incidentante es el legítimo dueño del predio que pretende prescribir, por tanto no se ha cumplido con los requisitos establecidos para este tipo de procesos”.

El *a quo* mediante auto de fecha 25 de octubre de 2021, resolvió la solicitud presentada por el señor YESID JASSIR VERGARA y en esa oportunidad el despacho considero lo siguiente:

“De acuerdo con lo previsto en la norma citada, a la demanda de pertenencia, debe acompañarse como anexo obligatorio un certificado del registrador de instrumentos públicos, en donde consten las personas que figuren como



titulares de derechos reales sujetos a registro, requisito indispensable para que la demanda se dirija contra quienes figuren con ese derecho en el referido certificado, esto con el fin de proteger los derechos de los titulares de derechos reales inscritos sobre él, lo que significa que siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.

8

..... (....)

Ahora bien, examinado el Certificado Especial expedido el 04 de febrero de 2013 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos anexo al expediente (folio 6), se observa que en algunos de sus apartes señala:

“....Que revisado los índices de inmuebles establecidos por el Decreto ley 1579/12, contenidos en el archivo sistematizado del Sistema de Información Registral “SIR” que se lleva en esta oficina hasta la fecha y teniendo en cuenta los datos suministrados por la señora (a) MARLIS MARIA TORRES VELASQUEZ, no se encontró persona alguna como titular del derecho real sujetos a registro del bien que seguidamente se describe.”

Se colige del anterior documento que, no existe derecho real inscrito a nombre de ninguna persona, que lo que figura en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, es una posesión a nombre de ANA MARIA VDA DE DIQUE ESCOBAR, que tal como se explicó en líneas anteriores la posesión no es derecho real; **en tal sentido, es más que evidente que en este caso no era necesario dirigir la demanda contra el señor YESID JASSIR VERGARA, como pretende el incidentista, por la simple y llana razón que conforme al Certificado Especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la época en que se presentó la demanda el mencionado señor no tenía a su nombre derecho real inscrito sobre el inmueble que se pretende usucapir, presupuesto que se exigía en el Art. 407 del C.P.C.”** (Negrilla y subrayado Nuestro).

De lo decido en el auto antes mencionado, se evidencia que el señor YESID JASSIR VERGARA, también propuso la nulidad por no haberse notificado el auto admisorio al titular del derecho real de dominio. Sin embargo, en esa oportunidad el despacho también obvia el debate de fondo, el cual se centra en la falta de integrar el contradictorio con el titular del derecho real de dominio, el cual en el momento de presentar y admitir la demanda estaba en cabeza del señor LEONIDAS EDUARDO ESCOBAR DUQUE y en la actualidad lo ostenta el señor YESID JASSIR VERGARA.



El despacho ante nos pruebas disímiles respecto de una misma realidad jurídica y expedido por la misma autoridad administrativa; por un lado, un certificado que indica que no se encontró persona alguna como titular del derecho real de dominio y, por otro lado, un certificado de libertad y tradición que indica que sobre ese mismo bien existe un titular de derecho real de dominio, el cual nunca fue vinculado al proceso.

9

Ante estas dos pruebas, el despacho se mantiene en continuar con un proceso que está viciado de nulidad desde su presentación, muy a pesar que a través de dos solicitudes de nulidad en el mismo sentido se han tramitado, con respuestas que terminan desconociendo el derecho real de dominio de quienes figuran inscritos.

En conclusión, de acuerdo con todo lo expuesto con anterioridad, el auto proferido el 7 de marzo de 2013 que admitió la demanda, sin integrar el contradictorio con el titular del derecho real de dominio, vulneró el derecho a la defensa y particularmente el derecho al debido proceso al desconocer a mi representado como parte en el proceso.

De usted, atentamente,

ALEANDRO CASSIANI MORALES

C.C. N° 73.270.066 de Calamar

T.P. N° 213.523 del C, S de la J