

Magistrado Ponente: Marcos Román Guío Fonseca
Número de Radicación: 13836318900220180021501
Tipo de Decisión: Revoca auto
Fecha de la Decisión: 10 de diciembre de 2021.
Clase y/o subclase de proceso: Verbal – Reivindicatorio

DEMANDA PERTENENCIA/Además de los requisitos formales que contemplan los artículos 82 y 84 del Código General del Proceso, debe estar acompañada de un anexo obligatorio, cual es el certificado especial del registrador, por mandato expreso del artículo 375 ibídem.

CERTIFICACIÓN ESPECIAL DEL REGISTRADOR / Debe satisfacer las exigencias del numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso.

CERTIFICACIÓN ESPECIAL DEL REGISTRADOR/Finalidad-pronunciamiento jurisprudencial.

FUENTE FORMAL/ Artículos 13, 82, 84 y 375 del C.G.P, artículo 67 de la Ley 1579 de 2012.

FUENTE JURISPRUDENCIAL/ CSJ SC, 4 Sep. 2006, Rad. 1999-01101-01, CSJ SC, 13 abr. 2011, Rad. 2011-00558-00, C -275 de 2006.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL – FAMILIA

Apelación de Auto
Proceso: Verbal – Reivindicatorio
Rad. Único: 13836318900220180021501
Demandante: Rosalba Del Carmen Guardo Torres y otros
Demandado: Carlos Emiro Olier González

Cartagena de Indias D.T y C., diez (10) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante en reconvención contra el auto de 10 de junio de 2021, proferido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, dentro del proceso reivindicatorio promovido por ROSALBA DEL CARMEN GUARDO TORRES Y OTROS contra CARLOS EMIRO OLIER GONZÁLEZ.

I. EL AUTO APELADO

Mediante proveído de 10 de junio de 2021, el juez de conocimiento rechazó la demanda de reconvención formulada por CARLOS EMIRO OLIER GONZÁLEZ, por no haberse subsanado en la forma advertida en auto de 26 de mayo de 2021, por cuanto se pretende la prescripción extraordinaria de dominio de un bien de menor extensión denominado “El Joval”, por lo que era obligatorio acorde con el numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso, que se acompañara con la demanda, el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos sobre dicho inmueble de mayor extensión. Además, el certificado especial no satisface plenamente las exigencias de dicho canon, por cuanto no existe claridad sobre el inmueble de menor y mayor extensión.

En razón a lo anterior, le correspondía al demandante en reconvención, aportar con suficiente precisión y claridad los dos

certificados especiales, tanto el de menor extensión denominado “El Joval”, como el de mayor extensión denominado “Isla Joval”.

Por otro lado, consideró, que el certificado allegado para subsanar la demanda, tampoco satisface las exigencias de la Consulta 2235 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, en la que dispuso, que para que la certificación del registrador sea congruente, es importante que el peticionario consigne la identificación por su área y linderos del inmueble que se pretende prescribir, cuando fuere el caso, con indicación de si forma parte de otro de mayor extensión; antecedentes registrales y/o catastrales, si se conocen; el nombre e identificación del titular del derecho de dominio o de cualquier otro derecho real, en su defecto de quien sea poseedor del inmueble, y comoquiera que el numeral primero del certificado aportado solo se solicitó que se certificara quien aparece como titulares de un inmueble ubicado en el corregimiento de Gambote “Isla Joval”, sin indicar si formaba parte de otro de mayor extensión, como lo exige la Superintendencia.

II. LA APELACIÓN

1. El apoderado de la parte demandante en reconvención muestra su descontento con la decisión, formulando recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto que rechazó la demanda el cual también comprende el de su inadmisión, alegando que con la demanda se presentó el certificado del lote de mayor extensión denominado “Isla Joval”, tal como lo advierte el artículo 375 del Código General de Proceso, por lo que no es dable al juez exigir requisitos distintos a los consagrados en la ley, ni mucho menos basado en un concepto emitido por la Superintendencia de

Notariado y Registro, la cual no es vinculante, pues tiene prelación la norma sustancial o procesal del ordenamiento jurídico.

Amén de lo anterior, advierte, que los titulares del derecho de dominio del lote de mayor extensión son los mismos del lote de menor extensión, contra quienes se dirige la demanda, al mismo tiempo, que tampoco es imperativo la descripción del lote de menor extensión que forma parte de otro de mayor extensión.

2. Por auto de 13 de octubre de 2021, el juez mantuvo incólume la decisión.

III. CONSIDERACIONES

1. En nuestro ordenamiento procesal civil, la demanda, ha sido revestida con un conjunto de formalismos propios que la caracterizan, claramente definidos de manera general o especial, cuya inobservancia acarrea la inadmisión de la demanda, y en caso de no ser subsanados oportunamente, su rechazo.

Y en efecto, el artículo 82 del Código General del Proceso señala todos aquellos requisitos formales que debe reunir la demanda con la que se promueve un proceso¹, por lo que, ha de entenderse que son de forzoso cumplimiento, claro está, sin omitir los especiales que determina la ley para cada asunto en particular, como lo expresa el numeral 11^o del citado ordenamiento al decir: *“Los demás que exija la ley”*.

¹**Artículo 82 CGP: 1.** La designación del juez a quien se dirija., **2.** El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT). **3.** El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso. **4.** Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. **5.** Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. **6.** La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte. **7.** El juramento estimatorio, cuando sea necesario. **8.** Los fundamentos de derecho. **9.** La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite. **10.** El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales. **11.** Los demás que exija la ley.

De igual forma, al momento de formular la demanda, se deben atender los anexos obligatorios de la misma, tal como lo contempla el artículo 84 *ibídem*.²

Ahora bien, se tiene que el asunto sobre el cual recae la decisión de rechazo corresponde a un proceso de pertenencia cuyo trámite especial está contemplado en el artículo 375 del Código General del Proceso, que consagra en su numeral 5:

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. 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. (Resalte fuera del texto)

Bajo esta óptica, se tiene, entonces, que la demanda de pertenencia como cualquier otra, además de los requisitos formales que contemplan los artículos 82 y 84 del Código General del Proceso, debe estar acompañada de un anexo obligatorio, cual es el certificado especial del registrado, por mandato expreso del artículo 375 *ibídem*.

En el *sub examine*, el *a quo* tomó en consideración para inadmitir y posteriormente rechazar la demanda de reconvención, que el certificado allegado por el demandante no satisface las exigencias de la Consulta 2235 de 2014 ante la Oficina Asesora

² **Artículo 84 CGP:** 1. El poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por medio de apoderado, 2. La prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85, 3. Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante, 4. La prueba de pago del arancel judicial, cuando hubiere lugar. Y 5. Los demás que la ley exija.

Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro y el numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso.

En efecto, de acuerdo con lo estatuido por el numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso, norma aplicable a la fecha de presentación de la demanda de pertenencia, a dicho libelo debe acompañarse

*«un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como **titulares de derechos reales principales sujetos a registro**, o que no aparece ninguna como tal...»*

El primero, es decir aquel que indica los titulares de derechos reales principales, es el que se conoce como certificado de tradición y libertad que contiene la historia jurídica del predio desde la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, en tanto, el segundo, que expresa que no aparece ningún titular, corresponde al denominado «certificado negativo» o especial.

En ese orden de ideas, por tratarse de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio de las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, la identificación de las personas que tiene derechos reales sobre el bien, deben ser plenamente identificados *ab initio*, luego, no se trata de una simple formalidad procesal que se pueda pasar por alto, sino de un documento estructural dentro del proceso, con múltiples efectos, entre ellos y el más importante, el permitir trabar la litis en debida forma. Sobre el fin de dicho certificado la Corte dijo:

“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. 1° Ley 200 de 1936), circunstancias que no constituyen un obstáculo para la admisión de la demanda, ni para adelantar la acción.

4.1. En el caso de que no se hayan registrado actos dispositivos sobre el bien raíz en vigencia del sistema de matrícula inmobiliaria, es necesario tener presente -ha puntualizado esta Corporación- que «la exigencia legal no alude a que se allegue el certificado de tradición y libertad del respectivo bien raíz, sino que allí se hace referencia a un certificado especial en el que consten las circunstancias mencionadas en el numeral 5° del artículo 407 del C. de P.C.» (CSJ SC, 13 abr. 2011, Rad. 2011-00558-00). (Resalte a propósito)

2. Y no es cualquier certificado expedido por el funcionario, sino uno que, específicamente, precise **los titulares de derechos reales sujetos a registro**, sin que dicho control previo pueda tildarse de un exceso de ritual manifiesto o de valladar al derecho de acceso a la administración de justicia. Sobre el particular, la Corte Constitucional en sentencia C -275 de 2006 precisó:

“No se trata pues de un puro formalismo absolutamente indiferente con el resultado del proceso, ni de una norma que esté destinada a impedir el desarrollo del mismo o la realización y protección del derecho sustancial del actor que invoca la usucapión, -claramente digno de salvaguardia dentro del ordenamiento jurídico (...)-. Se trata más bien de un requisito indispensable (...) para asegurar la primacía de los principios de seguridad jurídica y de eficiencia, economía y celeridad procesales, pues lo que se busca es lograr la claridad frente a la situación de titularidad de derechos reales principales sujetos a registro sobre el bien que se pretende obtener mediante la prescripción adquisitiva”.

Desde ese marco procesal y jurisprudencial, no puede pasar por inadvertido el certificado del registrador, sencillamente, porque no se está acompañando a la demanda un requisito dispuesto por dicho estatuto para el caso específico de la declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, que hace inepta la demanda por falta de un presupuesto procesal, como es el de *demanda en forma* -Nº. 2 art. 90 CGP-, por cuanto no se cumplió con una exigencia de orden público, como viene dicho.

3. Ahora, decolando al asunto cuestionado, se tiene que el demandante en reconvención pretende usucapir el bien inmueble denominado “El Joval”, ubicado en el municipio de Arjona Bolívar, corregimiento de Gambote, el cual hace parte de otro inmueble de mayor extensión denominado “Isla Joval”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 060-40119**.

Y que con relación a la exigencia impuesta se tiene que el apoderado de la parte demandante en reconvención, mediante memorial de 8 de marzo de 2019 allegó un certificado especial – certificado de tradición del inmueble de mayor extensión (fls. 345 – 350 CP):

Apelación de Auto

Proceso: Verbal – Reivindicatorio

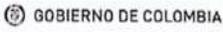
Rad. Único: 13836318900220180021501

Demandante: Rosalba Del Carmen Guardo Torres y otros

Demandado: Carlos Emiro Olier González

8

2
346

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA - PLENO DOMINIO

**CERTIFICADO
TURNO N° 2019-060-1-6387**

**LA (EL) REGISTRADOR (A) PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS DE CARTAGENA DE INDIAS**

Que para efecto de lo establecido en el (literal a) del artículo 11 de la ley 1561 de 2012 o en lo dispuesto en el artículo 375 de la ley 1564 de 2014 y en virtud de lo solicitado, y mediante turno de certificado con radicación 2019-060-1-6387 fecha 15-01-2019.

CERTIFICA

PRIMERO: Que con la documentación e información aportada por el usuario: Señor (a) VICENTE PEREZ HERRERA "Solicito se expida CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA de quien(s) aparecen como titulares de un Inmueble ubicado en el Corregimiento de Ganapote "Isla Joval" con referencia catastral 00-02-00-00-0001-0158-0-00-00-0000, con Matricula Inmobiliaria N° 060-40119, se consulto la base de datos oficina de registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud, ISLA JOVAL EN EL MUNICIPIO DE ARJONA. Municipio de Arjona. Departamento de Bolívar, tiene asignado el Folio de matricula N° 060-40119.

SEGUNDO: Existe inscripción y/o Registro de la (s) Escritura N° 6 de fecha 27-09-1899 de la Notaria Ppal. de Arjona, registrada 04-01-1899 LIBRO 1° TOMO 1° DE 1899 DILIGENCIA # 483 PAGINA # 45/46 – Matricula Inmobiliaria 060-40119.

TERCERO: El inmueble objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario o encontrados en los archivos de la Oficina de Registro, Registra Folio de Matricula N° 060-40119 y de acuerdo a su tradición, Anotación N° 06 Registro de fecha 26-11-1931, Sentencia de fecha 10-09-1931 Juzgado 4° Civil del Circuito de Cartagena. Acto: ADJUDICACION SUCESION DE: CRESPO DE GUARDO HERMINIA, GUARDO LUIS A: GUARDO CRESPO LUIS, GUARDO ROMAN RAFAEL ARTURO del acto registrado en el FMI, determinándose de esta manera, la EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales A: LUIS GUARDO CRESPO, RAFAEL ARTURO GUARDO ROMAN.

Se expide a petición del interesado a los 22 días del mes de Febrero de 2019


MAYDINAYIBER MAYRAN URÚENA ANJURI
REGISTRADORA PRINCIPAL

Proyectó: O.L.P.

Obsérvese que el referido documento, sí satisface las exigencias del numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, ya que se evidencia quienes son las personas que figuran como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del bien inmueble de mayor extensión, por lo tanto, no le era dable al juez de instancia exigir requisitos adicionales o que no estén contemplados en la norma adjetiva, amén, que el bien de menor extensión que se pretende prescribir y que aparece identificado por sus linderos y medidas en el hecho tercero de la demanda (fl. 410

escaneado) no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria, por lo que se debía aportar el de mayor extensión como efectivamente ocurrió.

Además, dicho certificado contiene las formalidades que establece el artículo 67 de la Ley 1579 de 2012 “la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria” por lo que “La certificación se efectuará reproduciendo totalmente la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria 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, todo lo cual se dejará constancia en el respectivo folio de matrícula”.

De allí que el folio que obra en el expediente, se *itera*, cumple con el requisito que echa de menos el *a quo*, ya que precisa cual es la situación jurídica del predio, destacándose en él, quienes son los titulares de derechos reales principales. Luego, las exigencias adicionales reclamadas por el juez y que obedecen a directrices de la Superintendencia de Notariado y Registro, no son de obligatoria observancia, toda vez, que las normas procesales son de orden público y de forzoso cumplimiento -Art. 13 C.G.P.-

5. Por otro lado, sea del caso anotar, que lo que aquí se pretende con la demanda de reconvención, es la declaratoria de pertenencia de un predio de menor extensión denominado “El Joval” que como ya se dijo anteriormente, carece de folio de matrícula inmobiliaria, ya que forma parte de otro de mayor extensión denominado “Isla Joval”, cuyo folio de matrícula inmobiliaria fue

aportado igualmente con la demanda reivindicatoria **No. 060-40119** (fls. 308 – 313 CP) el cual converge con el adosado por CARLOS EMIRO OLIER GONZÁLEZ, aparte que, es el mismo predio de menor extensión que es objeto de reivindicación, según consta en el poder otorgado por los demandantes: “... *para que en mi nombre y representación instaure, desarrollo y culmine Proceso Verbal, REIVINDICACIÓN contra el POSEEDOR del mencionado Inmueble, señor CARLOS EMIRO OLIER GONZALEZ, también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.425.850 de Turbo (Ant.), para que éste nos restituya el inmueble de menor extensión, que a continuación describimos, hasta el agotamiento de todas las instancias, por las razones de hecho y derecho que nuestro Apoderado expondrá en el correspondiente Libelo de la demanda. – Se trata del siguiente Inmueble, **de mayor extensión**, con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres, ubicado en el Municipio de Arjona -Bolívar, “**Isla El Joval**”, entre las colindancias del Caño del Atascazo, Loma de Palomita, La Mochila y Caño Rio- Canal del Dique en la parte llamada Caño de Gamboa, con terreros anegadizos que fueron de Tomas Cabeza, cerca de Petrona Pérez, Ciénaga de la Cruz. **Referencia Catastral No. 00-02-0001-0058-000, Matricula Inmobiliaria No.060-40119**, del cual se segrega el siguiente, **de menor extensión**, poseído materialmente por el demandado, Carlos Emiro Olier González: “**Por el NORTE, con el Canal del Dique y mide 2.927 metros lineales; por el SUR, Ciénega Juncal y María M. Canoles y mide 773 Metros lineales; por el ESTE, con propiedad de María M. Canoles y mide 773 metros lineales; por el OESTE, con propiedad de Ángel Julio Sánchez y mide 2.446 metros lineales**”, con una capacidad superficial de **trescientos sesenta y tres (373) Hectáreas, más 4.289 metros cuadrados...**” (Lo subrayado y en negrilla es nuestro).*

Así las cosas, y de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este pronunciamiento, se revocará el fallo venido en apelación, debiendo el juez de conocimiento estudiar su admisión.

6. En cuanto a la solicitud de traslado del escrito de sustentación del recurso de apelación solicitado por el extremo activo, sea del caso indicar, que tratándose de apelaciones de autos

remitidos al Superior, éste se resuelve de plano sin necesidad de traslados, tal como lo establece el inciso segundo del artículo 326 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, se **RESUELVE:**

PRIMERO: REVOCAR el auto de 10 de junio de 2021, proferido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO BOLÍVAR dentro del asunto de la referencia, por las consideraciones expuestas.

SEGUNDO: SIN CONDENA en costas en esta instancia.

TERCERO: No acceder a la solicitud de traslado solicitado por apoderado de la parte demandante, por las razones esbozadas.

CUARTO: DEVOLVER oportunamente al juzgado de origen, previo registro en el sistema de Justicia Digital.

Notifíquese y cúmplase,

Firmado Por:

**Marcos Roman Guio Fonseca Magistrado
Tribunal O Consejo Seccional Sala 003 Civil
Familia Tribunal Superior De Cartagena -
Bolívar**

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:

**45d23100ebc1c30f18f5189f5bbb746578f5fdeb8873901ada7604c70c
5f9c75**

Documento generado en 10/12/2021 11:53:01 AM

Apelación de Auto

Proceso: Verbal – Reivindicatorio

Rad. Único: 13836318900220180021501

Demandante: Rosalba Del Carmen Guardo Torres y otros

Demandado: Carlos Emiro Olier González

12

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**