



**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de diciembre de dos mil
diecisiete (2017)

Ref: Proceso ordinario de María Luz Urueña Rivera contra María Cecilia
Achury Obando

En orden a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra el auto de 15 de junio de 2017, proferido por el Juez 14 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso de la referencia, para rechazar la demanda de reconvención por no haberse subsanado la falencia advertida en el auto inadmisorio, relativa a la aportación del certificado especial para procesos de pertenencia previsto en el entonces vigente numeral 5º del artículo 407 del CPC, bastan las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Para revocar el auto apelado es suficiente recordar que según el artículo 407, numeral 5º, del CPC, vigente para cuando se presentó la demanda de pertenencia que se formuló por vía de reconvención (20 de abril de 2012), a ella debía 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.”** (se resalta). Nada más exigía el legislador, por lo que si el predio



tenía propietario registrado, era suficiente allegar el folio de matrícula que diera cuenta de esa titularidad. Cosa distinta acontecía cuando el inmueble carecía de dueño conocido, evento en el cual, ahí sí, era menester aportar un certificado del aludido registrador en el que se precisara ese hecho. A esta constancia se le llamó –y llama- certificación especial, como lo refleja la siguiente jurisprudencia:

“No obstante, es posible, como el citado precepto [el art. 407-5 del CPC] lo contempla, que sobre el respectivo bien inmueble no aparezca ninguna persona como titular de derechos reales. De igual forma, es factible que respecto del bien inmueble poseído por el demandante no se haya abierto folio de matrícula inmobiliaria, pues se trate, *v.gr.*, de un predio que haga parte de otro de mayor extensión o respecto del cual no se hayan registrado actos dispositivos en vigencia del sistema de folios de matrícula establecido en nuestra legislación a partir de la vigencia del decreto 1250 de 1970. Situaciones como éstas, de conformidad con el sistema procesal vigente, no impiden al juez admitir la demanda, pues, en el primer caso, deberá dársele curso y el proceso se adelantará contra personas indeterminadas, al paso que respecto de eventos como los reseñados en segundo término es menester tener presente 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. Al respecto es pertinente recordar lo señalado por la Corte Constitucional, cuando estudió la exequibilidad del mencionado requisito:

“Recuérdese que dicho certificado en los términos señalados en el numeral 5° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil constituye requisito indispensable para la admisión de la demanda y que si bien no cabe duda de i) que los derechos de los titulares de derechos reales deben ser protegidos, ii) la finalidad legítima del requisito señalado y iii) la obligación del demandante de a) actuar de buena fe, b) solicitar el certificado aludido aportando toda la información de que dispone sobre el bien y las personas que tengan



derechos reales sobre él, y c) dirigir la demanda contra quienes figuren en el referido certificado, ello no puede significar que por circunstancias ajenas al peticionario, ante la no expedición del referido certificado se prive al actor en el proceso de pertenencia de la posibilidad de ver admitida su demanda y por ende garantizado su derecho al acceso a la justicia (C.P., art. 229).

“Por ello, la norma acusada debe entenderse en el sentido de que en ningún caso, el registrador de instrumentos públicos puede dejar de responder a la petición, de acuerdo con los datos que posea y dentro del término legal. Téngase en cuenta que la respuesta puede tener el contenido que resulte de la verificación de lo que consta en el registro, inclusive que el bien no aparece registrado (se subraya) (Sentencia C-275 de 2006)¹

Luego el denominado “certificado especial” es aquel que debe expedir el registrador cuando (i) sobre el respectivo bien raíz no figure persone alguna como titular de derechos reales, o (ii) no cuente con folio de matrícula inmobiliaria (si lo pretendido es un predio de menor extensión), o (iii) el folio no refleje actos dispositivos, o (iv) el bien no aparezca registrado, eventos que, ni por asomo, se configuran en este proceso.

Adviértase, en todo caso, que para la mencionada fecha de la demanda no regían, en la materia, ni el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), ni el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012), por lo que la juez que conocía del caso –la 23 Civil del Circuito de Descongestión- admitió ese libelo (de mutua petición) con miramiento en el folio de matrícula No. 50S-215197, que, incluso, obraba en el expediente desde que la señora

¹ C.S.J., sent. de 13 de abril de 2011, exp. 2011-00558-00



Urueña, como demandante principal, ejerció acción reivindicatoria. Al fin y al cabo, si con este documento se pretendía probar el dominio, nada impedía que de él también se sirviera la reconviniente para demostrar quién era la titular del derecho de propiedad sobre el bien cuya usucapión reclamaba.

Por consiguiente, si la ley procesal es irretroactiva, no luce admisible que el juez le hubiere reclamado a dicha parte, por vía de inadmisión pronunciada tras un decreto de nulidad, que allegara un “certificado especial” que las normas otrora vigentes no imponían, lo que se afirma en el entendido que la apelación del auto que rechaza una demanda comprende su inadmisión (CGP, art. 90, inc. 5).

2. Pero aún si se examinara el caso desde la perspectiva del Código General del Proceso, por haberse pronunciado el auto inadmisorio –tras la invalidez ya firme- en vigencia de esa codificación (auto de 21 de marzo de 2017), la conclusión sería la misma porque ese nuevo estatuto, en su artículo 375, mantuvo –en lo basilar- la redacción de su antecesor, al precisar 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”, que es lo que refleja el folio de matrícula 50S-215197, aportado desde la demanda principal, allegado nuevamente con la demanda de reconvenición y adosado una vez más al escrito de subsanación (fls. 16, 474 y 662, cdno. 1).



Obsérvese que el referido artículo 375 del CGP únicamente excluyó, respecto de su predecesor, el aparte relativo a la certificación de no aparecer ningún titular de derecho real, que no es la hipótesis que gobierna este pleito, por cuanto desde la demanda de acción dominical se evidenció que la señora María Luz Urueña Ribera figura como propietaria del inmueble.

Por tanto, no le era permitido al juez rechazar la demanda en cuestión, so pretexto de no haberse aportado un “certificado especial” de cuyo contenido no dio cuenta, porque, se insiste, lo único que exigía el anterior Código de Procedimiento Civil y reclama ahora el Código General del Proceso, es un certificado en el que consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales.

En este punto se recuerda que según el artículo 67 de la Ley 1579 de 2012, ya vigente, el “contenido y formalidades” de los certificados del registrador imponen “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 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”. De allí que los distintos folios que obran en el expediente basten para cumplir con el requisito extrañado por el juez.

No desconoce el Tribunal que según el artículo 69 de ese estatuto de registro, “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”. A esos documentos se les llamó “certificados especiales.” Pero, ¿Cuáles son “los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio”? Pues aquellos en los que consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, como lo establecen las normas procesales vigentes.

Luego el asunto no se reduce a unas determinadas formas o presentaciones, o a la expresión de ciertas nomenclaturas (certificado especial), sino que atañe al contenido, pues lo importante es que el registrador, en el documento que expida, precise cual es la situación jurídica del predio, destacándose en él quiénes son los titulares de derechos reales principales.



En este punto es útil traer a colación la doctrina de la Corte Suprema de Justicia vertida en la sentencia STC 5711 de 11 de mayo de 2015, en la que puntualizó:

“Debe tenerse presente, que el numeral 5° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, no contempla tan riguroso presupuesto [certificado especial], y que además, en el certificado del registrador allegado con el libelo, como lo observó el Tribunal constitucional y se aprecia a folios 13 y 14 del cuaderno de la Corte, 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 del derecho real, la escritura pública y la descripción de cómo fue adquirido el bien.”

3. Así las cosas, como la demandante en reconvención subsanó correctamente la demanda, debió el juez proveer su admisión. Su auto, por tanto, debe ser revocado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Bogotá, en Sala Civil, **REVOCA** el auto de 15 de junio de 2017, proferido por el Juez 14 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso de la referencia y, en su lugar, admite la demanda de reconvención presentada por María Anacelia Achury Obando contra María Luz Urueña Rivera, a la que se le dará traslado por el término de 20 días, como corresponde a los procesos verbales.

Por el juzgado se emplazará a las personas que se crean con derechos sobre el inmueble, en la forma establecida en el numeral



6º del artículo 375 del CGP. Oportunamente se incluirá el contenido de la valla en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia.

Infórmese de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al INCODER (o la entidad que lo hubiere reemplazado), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El juez ordenará la inscripción de la demanda.

Sin costas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE


MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ

Magistrado