



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA UNITARIA CIVIL FAMILIA LABORAL**

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
ASUNTO: APELACIÓN DE AUTO
RADICADO: 20178-31-53-001-2019-00094-01
DEMANDANTE: JANER MENDOZA MURGAS
DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
ROBERTO DÍAZ ALMENDRALES

MAGISTRADO: ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

Valledupar, veinte (20) mayo de dos mil veintidós (2022)

Procede el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, en Sala Unitaria, a decidir el recurso de apelación propuesto en término y legalmente sustentado por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el auto proferido el 11 de diciembre de 2019, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Chiriguaná - Cesar, mediante el cual rechazó la demanda, dentro del presente proceso verbal de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio que JANER MENDOZA MURGAS sigue a los herederos determinados e indeterminados del señor ROBERTO DÍAZ ALMENDRALES.

ANTECEDENTES

1.- JANER MENDOZA MURGAS obrando por medio de apoderado judicial, presentó demanda de pertenencia en contra de EDGARDO DÍAZ MONTENEGRO y EVER DÍAZ MONTENEGRO en calidad de herederos determinados, y los indeterminados del señor ROBERTO DÍAZ ALMENDRALES, con el fin de que se declare mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que ha adquirido la propiedad plena y absoluta sobre el bien inmueble del predio denominado "VILLA GILGA", ubicado al norte de la cabecera municipal de Astrea – Cesar.

Como consecuencia de lo anterior, solicita la inscripción de la sentencia que decida la presente acción en la Oficina de Registros Públicos de Chimichagua en el folio de matrícula inmobiliaria No. 192-19629, y se ordene la apertura de un nuevo folio de matrícula con las medidas y linderos descritos, además de las costas procesales.

1.1.- Repartido el conocimiento de la presente actuación al Juzgado Primero Civil del Circuito de Chiriguaná, mediante auto del 14 de noviembre de 2019, procedió a inadmitir la demanda, al considerar que no cumple con los requisitos de Ley, en

razón a que no se aportó el certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, del que habla el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso. Concediendo para tal efecto, el término de (5) días para que se subsane el defecto advertidos.

1.2.- El 22 de noviembre de 2019, el apoderado judicial de la parte demandante presento escrito de subsanación, indicando inicialmente que no existe incumplimiento de ninguno de los requisitos de la demanda, y que por lo tanto reza su admisión, puesto el certificado de libertad y tradición del bien es el medio probatorio idóneo que acredita la situación jurídica actual del inmueble pretendido en usucapión, y el aquí aportado no cuenta con alguna inconsistencia que haga necesario el aporte del certificado especial. Sin embargo, deja claro que dentro del expediente si consta ese certificado especial que insta el Juzgado, y que, aunque no fue debidamente presentado con la demanda, lo fue el 8 de noviembre de 2019, aportándolo nuevamente en esta ocasión, por lo que pide se tenga por subsanada la demanda, y se siga con el trámite pertinente.

PROVIDENCIA RECURRIDA

2.- A través de auto proferido el 11 de diciembre de 2019, Juzgado Primero Civil del Circuito de Chiriguana, decidió rechazar la demanda, argumentando que el requerimiento que se le hizo al demandante consistente en el certificado del inmueble del que habla el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P, se hizo en atención a la exigencia de la norma y no con el fin de achacarle una carga adicional, debido a que se esta en presencia *de un predio que hace parte de otro de mayor extensión, siendo necesario además de identificar quienes son los titulares de derechos reales inscritos, identificar el inmueble y tener plena certeza que el predio es de propiedad privada o si se trata de un inmueble imprescriptible.*

En ese orden de ideas, concluyó el juez *a quo* que el hecho de que el actor no haya corregido tal falencia, se torna inadmisibile la admisión de la demanda, razón por lo que procedió a rechazar la misma, al no cumplir con todos los requisitos instituidos en la Ley.

EI RECURSO DE APELACIÓN

3.- Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandante interpuso recurso de apelación, bajo el argumento de que el error indilgado por el juez de la causa, no existe, puesto se han cumplido con todos y cada uno de los requisitos de la demanda, para que sea admitida y se le imparta el trámite

correspondiente, resaltando que en el estudio de su admisibilidad no debe ahondarse en asuntos de fondo.

Explica que, de acuerdo a los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia en sede de tutela, solo ante inconsistencias que versen sobre la identificación del bien inmueble (linderos, nomenclatura, folio de matrícula y titulares de derechos reales), es estrictamente necesaria la certificación especial y/o complementaria del registrador en la que se indique *por qué el bien corresponde a un folio de matrícula determinado o esta en la imposibilidad de certificar por la falta de información*, afirmando así, que el certificado de libertad y tradición del bien inmueble de la referencia, aportado con la demanda, satisface con todos y cada uno de los requisitos descritos, como quiera que constan los titulares o dueños del bien de mayor extensión. Razón por la que considera que no es necesario aportar el certificado especial.

Bajo esos supuestos, recaba los mismos argumentos dados en el libelo de subsanación de la demanda, insistiendo, además, que dentro del proceso si aparece el certificado solicitado por el Despacho, allegado el 8 de noviembre de 2019, y asimismo en la subsanación de la demanda.

3.1.- A continuación, el juez de instancia concedió el recurso de apelación interpuesto, en el efecto suspensivo, de conformidad con lo estipulado en los artículos 321 y 322 del C.G.P.

3.2.- Con el objeto de entrar a resolver la alzada contra el auto del 11 de diciembre de 2019, el Despacho procede a efectuar las siguientes,

CONSIDERACIONES

4.- Como primera medida se hace necesario aclarar que el conocimiento que tiene esta Corporación sobre el auto apelado, se encuentra habilitado por el numeral 1 del artículo 321 del C.G.P, al disponer que es apelable el auto proferido en primera instancia que rechace la demanda.

4.1.- El problema jurídico que compete resolver a este Tribunal, en Sala Unitaria, se circunscribe a determinar si fue acertada la decisión proferida por el juez de primera instancia de rechazar la demanda presentada por JANER MENDOZA MURGAS en contra de los herederos determinados e indeterminados de ROBERTO DÍAZ ALMENDRALES, o si, por el contrario, deberá revocarse esa decisión, al cumplir la misma con todos los requisitos de Ley para su admisión, y por no ser procedente en el presente asunto, el certificado especial requerido.

4.2.- Para resolver, primigeniamente resulta oportuno remitirnos al artículo 89 del Código General del Proceso, que, en lo referente a la presentación de la demanda, indica que:

“Con la demanda deberá acompañarse copia para el archivo del juzgado, y tantas copias de ella y de sus anexos cuantas sean las personas a quienes deba correrse traslado.

Además, deberá adjuntarse la demanda como mensaje de datos para el archivo del juzgado y el traslado de los demandados. Donde se haya habilitado en Plan de Justicia Digital, no será necesario presentar copia física de la demanda.

Al momento de la presentación, el secretario verificará la exactitud de los anexos anunciados, y si no estuvieren conformes con el original los devolverá para que se corrijan. (...)”.

En cuanto a la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda, el artículo 90 *ibidem* consagra que:

“El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*
- 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.*

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza. (...)”.

Por su parte, el canon 375 del C.G.P, habla sobre las reglas o parámetros que deben aplicarse a las demandas que versen sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo disposición especial.

Por mandato legal del numeral 5° de la norma en cita, en ese tipo de demandas debe anexarse:

“(…) 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 este. 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.*

El registrador de instrumentos públicos deberá responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días”. -subrayado propio-

4.3.- Sobre la materia, la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de casación civil, en sentencia de tutela STC12184 -2016. MP. Ariel Salazar Ramírez, dijo:

“3.1. En efecto, de acuerdo con lo estatuido por el numeral 5° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, norma aplicable a la fecha de presentación de la demanda de pertenencia y salvo lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 9ª de 1989 respecto de la usucapión sobre viviendas de interés social³, a dicho libelo debe 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), salvo que se trate de los casos señalados.

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.

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 antecedentes registrales 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).

Tal circunstancia, esto es, la de no contar con un antecedente registral no constituye, en modo alguno, un obstáculo para la admisión de la demanda, ni para adelantar la acción, como tampoco de ella puede colegirse que el inmueble es un terreno baldío, lo que equivaldría a desconocer la existencia de bienes privados que tiene una cadena ininterrumpida de posesiones, respecto de los cuales no se ha realizado una formalización e inscripción de títulos traslaticios del dominio.

Esa es la posición que ha asumido la jurisprudencia de esta Corporación al puntualizar que <... no es válido sostener que, ante la ausencia de titulares de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, este tenga que considerarse baldío, ni tampoco que si la Ley autorizar en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que en él se acredite por el actor que se dan las condiciones de los artículos 3° y 4° de la Ley 200 de 1936...> y para iniciar el proceso de pertenencia No es indispensable <la existencia de titulares de derechos reales, sobre el predio objeto de la pretensión, ni que este se halle inscrito en el respectivo registro inmobiliario...> (CSJ SC, 31 oct. 1994, Rad. 4306).

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; subrayas son del texto)”.

De esa manera y, luego de las anteriores precisiones, esa Colegiatura enfatizó en la distinción existente entre certificado del Registrador de Instrumentos públicos que se denomina *negativo* o *especial*, y aquel documento que, no se indica de forma clara y expresa alguna persona como titular de un derecho real sujeto a registro,

siendo este último el que no cumple con las exigencias estipuladas en el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P, pues, el primero, mediante el cual se deja constancia que no aparece ningún titular del derecho, ha sido aceptado por el ordenamiento jurídico y la Jurisprudencia, y en esos casos se puede iniciar el trámite de pertenencia contra personas indeterminadas.

4.4.- Hasta este punto, tenemos entonces, que el numeral 5° del artículo 375 del Estatuto Procesal General, dispone como requisito para la presentación de la demanda de pertenencia, un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, con la exclusiva finalidad de poder determinar quién o quiénes son los titulares del derecho real del dominio, esto es, para establecerse contra quien debe dirigirse la demanda, y de contera la naturaleza de los bienes perseguidos por esa vía, es decir, si pueden ser adquiridos a través de la usucapión, pues, es precisamente por ello que el legislador dispuso en el numeral 4° *ibidem* que:

“La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. (...).”

4.5.- En el presente asunto, se observa que JANER MENDOZA MURGAS por conducto de apoderado judicial, presentó demanda en contra de los herederos determinados e indeterminadas del señor Roberto Díaz Almendrales, en la que pretende se declare que adquirió por usucapión extraordinaria el inmueble denominado “VILLA GILGA”, ubicado al norte de la cabecera municipal de Astrea – Cesar, describiendo sus medidas y linderos.

Empero, el Juzgado fustigado mediante auto del 14 de noviembre de 2019, inadmitió la demanda, por no haberse allegado el certificado de que trata el numeral 5° del artículo 375 del CGP, concediendo así, el término correspondiente para esos menesteres.

Frente a ese requerimiento, el extremo apelante considera que: *“la exigencia de la norma es claro y no es más que un documento denominado certificado de libertad y tradición en el cual consten los titulares o dueños del bien inmueble en este caso del bien de mayor extensión y la jurisprudencia explica este requisito diciendo que en caso de que en el certificado no consten estos titulares o dueños, se volverá necesario la certificación especial”*.

4.6.- Bajo esos supuestos facticos, y de conformidad con la jurisprudencia y la normatividad que regula la materia, de entrada, ha de precisarse que, en este tipo

de procesos de pertenencia, como el que ahora nos ocupa, lo que la ley exige al momento de la presentación de la demanda, es un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, en donde se señale quién o quiénes son los titulares de derechos reales de dominio, y de los títulos y modos de adquisición. Ello, a fin de determinar contra quien debe interponerse la acción.

4.7.- En aras de reforzar y ampliar lo antes dicho, resulta oportuno destacar esas cuatro (4) hipótesis que, de conformidad con el ordenamiento positivo en concordancia con la jurisprudencia *-expuesta en las consideraciones preliminares-*, se obtienen sobre la materia:

4.7.1.- La condición contenida en el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, para los procesos de pertenencia, no hace referencia a un certificado especial, como lo considera el *a quo*, ni mucho menos a uno distinto al certificado de tradición y libertad de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pues, lo que se requiere es simple y llanamente ese documento o certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el que se expresen los titulares de derechos reales.

4.7.2.- Dado el caso que, el predio no cuente con antecedentes registrales, o actuación alguna registrada, se deberá solicitar, *un certificado especial*, que indique las exigencias que contempla la precitada disposición normativa, esto es, itérese, las personas que aparecen como titulares de derechos reales.

4.7.3.- En aquellos eventos en que el certificado expedido por la respectiva autoridad, manifieste expresamente que no aparecen personas titulares de derechos reales, en palabras del Alto Tribunal, se está frente al llamado *certificado negativo o especial*, el cual también ha sido avalado por la jurisprudencia, y en estas circunstancias, el juicio deberá adelantarse en contra de personas indeterminadas, como se dijo en precedencia.

4.7.4.- Si el documento de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos, no deja constancia expresa de si aparecen o no, titulares de derechos reales, el mismo no cumple con las condiciones traídas en el numeral 5° del artículo 375 del Estatuto Procesal General.

4.8.- Revisado el expediente que contiene el proceso que ahora se estudia, advierte esta Sala que la parte demandante, al momento de presentar la demanda, anexó el certificado de tradición y libertad del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 192-19629, expedido por la Oficina de Registros Públicos de Chimichagua, el 24 de julio de 2019. (visible a folio 138 del expediente)

En tal certificación, en la anotación No. 1 adiada 3 de mayo de 1999. Rad. 00434, se encuentra registrada la Resolución No. 01531 del 9 de noviembre de 1981 del Instituto de la Reforma Agraria INCORA, con especificación de *modo de adquisición – adjudicación de Baldíos*, indicándose que intervinieron en el acto -titular de derecho real de dominio-, el señor Roberto Díaz Almendrales.

En ese orden, del contenido de ese certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, se advierte que dicho documento satisface el requerimiento que contempla el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P, en virtud de que, en la misma se hace alusión al titular del derecho real de dominio, esto es, al señor DÍAZ ALMENDRALES, y bajo ese entendido, se brinda la información necesaria que se requiere para adelantar el presente proceso de pertenencia, en tanto, se logra establecer que el dominio reclamado es privado, y no de uso público, fiscal o baldío, caso este último en el que fuese procedente rechazar de plano la demanda o declararse la terminación anticipada del proceso, conforme lo estipulado en el mencionada numeral 4° del artículo 375 del C.G.P.

4.9.- De tal modo que, no le era dable al juez de instancia rechazar la demanda, requiriendo para el efecto, un denominado “*certificado especial*”, al considerar la ausencia del certificado de que habla el precepto ya identificado en este proveído. Por el contrario, en el caso de autos se encuentra comprobado que, esa certificación que se allegó con el libelo introductorio, la cual fue expedida por la Registradora Seccional de Instrumentos Públicos de Chimichagua, se adecua a los parámetros exigidos en el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P, valga reiterar, al contener la persona titular del derecho real.

Con todo lo expuesto hasta aquí, no se desconoce lo regulado en el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012 “*Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones*”, que dispone los concerniente a los certificados especiales, así: “*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.*”. sin embargo, no es este precisamente el documento a que alude el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P, que no es otro que aquel en el que figuren los titulares de los derechos reales de dominio sujetos a registro, por lo que erró el *a quo*, al solicitar para la admisión de la demanda de la referencia, ese “*certificado especial*”.

4.10.- Puestas de esa manera las cosas, al existir razones legales y jurisprudenciales que permiten derruir con suficiencia la decisión adoptada en el

auto proferido el 11 de diciembre de 2019, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Chiriguana - Cesar, la misma se revocará, y en su lugar, se deberá nuevamente calificar la demanda y de reunirse los requisitos del artículo 82 del C.G.P., se procederá a su admisión, de conformidad con los argumentos que aquí se exponen.

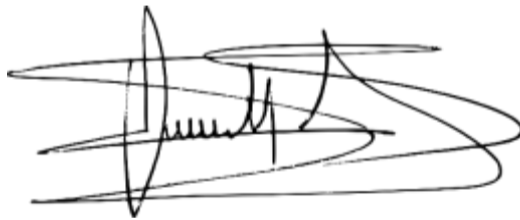
DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, en Sala Unitaria Civil Familia Laboral, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **RESUELVE: REVOCAR** el auto proferido el 11 de diciembre de 2019, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Chiriguana - Cesar, mediante el cual rechazó la demanda, dentro del proceso de la referencia, y, en su lugar, se debe nuevamente calificar la demanda y de reunirse los requisitos del artículo 82 del C.G.P. se procederá a su admisión, conforme lo dispuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SIN COSTAS en esta instancia, dada la prosperidad del recurso.

Devuélvase el expediente al juzgado de origen una vez cumplidos los trámites propios de esta instancia. Déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ
Magistrado