

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot – Cund., Diecisiete ( 17 ) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

#### **Problema Jurídico**

Revisar por vía de apelación la providencia del 23 de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Viotá Cundinamarca, mediante la cual se rechazó de plano la demanda de la referencia.

#### **Antecedentes**

Por no encontrar presentada en debida forma la demanda el Juez de conocimiento inadmitió y rechazó la demanda, fundamentándose en que no se aportó el Certificado de tradición del bien objeto del proceso, por providencia antes referida.

#### **Fundamentos del Recurso**

Recalca el apoderado de la parte demandante que dió cumplimiento al numeral 5 del artículo 375 del C.G.P. acompañando a la demanda un certificado del registrador de instrumentos públicos.

El apoderado de la actora allegar jurisprudencia señalando que al respecto la corte se ha pronunciado, sobre el certificado de tradición de que trata la norma anterior:

Es de anotar, que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia replanteó su postura jurisprudencial y concluyó que la exigencia de que trata el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P., se puede entender satisfecha cuando quiera que el pretendido usucapiente adosa a su demanda un certificado de tradición que contenga “la información para identificar a cabalidad el bien que se intenta usucapir, como lo es su ubicación, titularidad y demás elementos que apunten a su situación jurídica” (Sent de tutela de 6 de mayo de 2015, exp. 00054 y 4 de noviembre de 2015, exp. 2015-02634)

Igualmente indica que en ocasión más reciente, la misma corporación puntualizó, sobre el certificado del registrador de instrumentos públicos de que trata el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P., (En donde consten las personas que figuren como titulares de los derechos reales principales sujetos a registro), que “se conoce como certificado de tradición y libertad que contiene la historia jurídica del predio desde la apertura del folio de matrícula inmobiliaria ...”(sent de tutela del 3 de octubre de 2017, STC15887-2017, exp. 2017-00208-01).

Finaliza el apelante señalando que de acuerdo a lo anterior que no puede haber otra conclusión diferente aquella que otorgue el valor correspondiente a los certificados de tradición y especial allegados con el libelo demandatorio y con la subsanación de la demanda, habida cuenta que estos son los documentos que cumplen con la exigencia del numeral 5 del artículo 375 del G.C.P., dado que determinan fehacientemente los titulares de los derechos reales principales del bien pretendido.

Y que por lo tanto no existía merito legal para rechazar la demanda, y la providencia impugnada está llamada a ser revocada, para en su lugar ordenar la admisión de la misma.

### **CONSIDERACIONES**

De la lectura de las copias emitidas a esta instancia, se tiene que a través de providencia de fecha 20 de agosto de 2020, se inadmitió la demanda, en los siguientes términos: *"Teniendo en cuenta lo preceptuado en el art. 90 numeral 1º del C.G.P., ... : "ALLÉGUESE el certificado exigido en el numeral 5 del Art. 375 del C.G.P."*

La parte actora mediante memorial enviado a través de correo electrónico el 26 de agosto de 2020, subsana la demanda indicando que junto con la presentación de la demanda se aportó como prueba el certificado de que trata el numeral 5 del artículo 375 del C.G.P., documento este del cual volvió a aportar copia junto con el memorial de subsanación.

De igual forma señala que obra con la demanda el certificado especial en donde se visualiza que los demandados son los titulares del predio que se pretende en el presente asunto, sin embargo a dicho folio obra es el certificado catastral.

No obstante de lo anterior el a quo, a través de providencia de fecha 23 de septiembre, considero que no se había subsanado la demanda y la rechazó, indicando que *"no se dio estricto cumplimiento a lo ordenado en auto inadmisorio **en razón a que la norma es clara a exigir específicamente un certificado en el que se puntualicen las personas que figuran como titulares de derechos reales como anexo de la demanda"***

Providencia la cual es objeto de apelación.

### **Resolución del problema Jurídico.**

De la lectura de la demanda se advierte de acuerdo a los hechos de la misma que se pretende una porción de un lote de terreno de mayor extensión, que dicha porción de tierra, tiene una extensión aproximada de 5 fanegadas, que el predio de mayor extensión se encuentra situado en el área rural del Municipio de Viotá Cundinamarca vereda Buenavista, y se trata de la finca denominada "PALERMO" de propiedad de los señores demandados Javier Augusto Bermúdez Echavarría y Paula Andrea Marina Bermúdez Echavarría.

Igualmente del hecho primero del escrito de demanda señala la actora que figuran actualmente como propietarios del inmueble, objeto de litigio, los señores JAVIER AUGUSTO BERMÚDEZ ECHAVARRÍA Y

PAULA ANDREA MARINA BERMÚDEZ ECHAVARRÍA según consta en el Certificado de Tradición y Matricula Inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa.

En el acápite de pruebas de la demanda se relaciona como documentos aportados en el numeral 2) Copia del certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166 - 1911, en tres (3) folios, y en el numeral 3) Certificado Especial de que trata el artículo 375 numeral 5 del C.G.P., en un (1) folios.

De la lectura de las copias remitidas, efectivamente se observa a folio 11, se corrobora el certificado de tradición folio de matrícula inmobiliaria No. 166 - 1911, con nueve (9) anotaciones, del predio Lote 5 Palermo, en la anotación número 6 de dicho certificado de tradición se observa que a través de sentencia del 19 de enero de 1996, el Juez Promiscuo de Familia de Girardot como modo de adquisición adjudicó en sucesión a los señores BERMÚDEZ ECHAVARRÍA JAVIER AUGUSTO en un 60% \$7.350.000.00 y a BERMÚDEZ ECHAVARRÍA PAULA ANDREA MARIA en un 40% \$4.900.000.00.

Personas estas que aparecen registradas e inscritas como los últimos propietarios, o titulares de derechos reales del inmueble a usucapir, ello es lo que da cuentas dicho Certificado de Tradición y Matricula Inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa.

No obstante de lo anterior el funcionario de conocimiento en providencia que inadmite la demanda le indica al actor que *"teniendo en cuenta lo preceptuado en el art. 90 numeral 1º del C.G.P.,...: "ALLÉGUESE el certificado exigido en el numeral 5 del Art. 375 del C.G.P."*

Y dicha normatividad artículo 90 numeral 1ro del C.G.P., señala que la demanda será inadmisibles *"1. Cuando no reúna los requisitos formales."*

A su turno el numeral 5 del Art. 375 del C.G.P., establece 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 este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella..."*

Como se observa de ésta última norma, el legislador plantea que es posible aportar el certificado de tradición del predio a usucapir y cuando este haga parte de uno de mayor extensión se deberá acompañar el certificado que corresponda a este.

En el escrito a través del cual el actor subsana la demanda le señala al juzgado que el certificado exigido en el numeral 5 del artículo 375 del C.G.P. que reclama el Despacho fue presentado anexo con la demanda, y sin embargo adjunta uno igual.

Respecto a lo anterior se debe considerar que tal como lo dispone el artículo 90 del C.G.P., que la apelación del auto que rechaza la demanda comprende la de aquél que dispuso su inadmisión. En algunos casos - por lógica - se impone revisar primeramente la legalidad de éste último acto, es decir, el de la inadmisión, pues en caso de encontrarse que los motivos que condujeron al Juez a pronunciarse en ese sentido son infundados, por

sustracción de materia se hace inocuo adentrarse en un análisis del proveído que rechazó la demanda, pues tal rechazo ya no tendría soporte en un motivo atendible. Tal es la metodología que se utilizará en el presente asunto y que pasa a aplicarse.

Dispuso el a quo inadmitir la demanda señalando que, por disposición de las normas ya citadas, se hacía preciso que la parte demandante aportara un certificado del registro de instrumentos públicos del inmueble.

Ahora, dicho certificado se exige para los procesos de pertenencia, procedimiento el cual por su naturaleza, necesita las diferentes informaciones relevantes que le aporta dicho certificado, número de matrícula inmobiliaria o los datos de registro, nombres completos de los titulares de derechos reales, y desde cuando ostenta dichas calidades, etc.

Como se anunció, de lo que aquí se trata es de verificar la legalidad de esa exigencia, pues fue concretamente el presunto incumplimiento de esa carga lo que despuntó en el rechazo del libelo. Por contera, si se comprueba que el motivo de la inadmisión -la premisa- es equivocado, ningún efecto puede estar llamado a producirse con fundamento en ella.

Tomando en consideración en anterior marco conceptual, bien pronto se advierte la necesidad de revocar el auto apelado, en la medida que de un lado se observa que el citado certificado del registrador de instrumentos públicos si fue aportado con la demanda y con escrito que subsana la demanda, y con dicho documento se cumplen los requisitos que se necesitan para determinar las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

Ahora, podría pensarse, que por lo que en las pretensiones se expresa que el predio a usucapir hace parte de uno de mayor extensión, por ello el a quo, echa de menos es el certificado de tradición del predio de mayor extensión, como se señaló anteriormente que el núm. 5to del art. 375 del C.G.P., éste indica que a la demanda deberá acompañarse certificado del registrador del predio a usucapir y cuando este haga parte de uno de mayor extensión se deberá acompañar el certificado que corresponda a este, sin embargo, como se advierte en la providencia objeto de recurso el juez reitera al demandante "la norma es clara a exigir específicamente un certificado en el que se puntualicen las personas que figuran como titulares de derechos reales como anexo de la demanda" lo anterior quiere decir que definitivamente el a quo, pretendía se la allegara certificado especial del registrador de instrumentos públicos para dichos efectos, pues no se explica de que otra forma se inadmita la demanda obrando el certificado de tradición del predio objeto del proceso y se rechaza la misma aun adjuntándole otro certificado del mismo inmueble que se pretende, sin embargo de las providencias antes referidas no se le aclaró dicha situación al demandante.

Si es así, que no se decanta otra situación, el mismo auto inadmisorio resulta redundante, como quiera que en estrictez en dos ítems o aspectos de la norma se exige al demandante el cumplimiento de una misma carga, en el caso en particular habida consideración que justamente dicho certificado aluda a las disposiciones de dicha norma, y es claro que la exigencia efectuada por la funcionaria de primer grado en el proveído impugnado, no guarda correspondencia con el libelo y sus

anexos, pues sin mayores lucubraciones se colige que el actor cumplió desde el inicio de la actuación con el requerimiento legal plasmado en el artículo 375 referido tal como se infiere del documento obrante a folio 10 de las diligencias, pues con el documento aportado se identificaban las personas que figuran actualmente como propietarios.

Pues véase, que precisamente y de acuerdo a las particulares condiciones del inmueble que hay lugar, en el presente asunto el actor señala en los hechos de la demanda y en las pretensiones que lo que pretende es una porción: esto es un lote de una extensión de aproximadamente cinco (5) fanegadas, que hacen parte del lote de terreno de mayor extensión marcado con el número 5 Lote que mide 17 y ½ fanegadas aproximadamente que es una finca denominada Palermo, situado en la Jurisdicción Municipal de Viotá, que se distingue con el Número de Matrícula Inmobiliaria 166-1911; Nomenclatura N° Lote 5 Palermo; Código Catastral 2587800010000000602110000000000. y del cual adjunto el certificado de tradición con la demanda y en la documental a través de la cual subsano.

Es decir que el predio de mayor extensión del cual se pretende una porción está debidamente identificado con la matrícula inmobiliaria correspondiente y el certificado de tradición que constituye documento idóneo para los fines pretendidos, que son verificar la situación del predio y los titulares de derechos, para efecto que contra estos se dirigió la demanda.

Ahora, de los certificados de tradición y libertad expedidos por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se tiene que la persona - natural o jurídica- que es destacada con X es quien "(...) *figura como titular de derechos reales de dominio*" y, en consecuencia, debe dirigirse la acción de pertenencia en su contra. En la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 166-1911 aparecen Javier Augusto Bermúdez Echavarría y Paula Andrea M, Bermúdez, como titulares del derecho de dominio, sin que posteriormente se observe que aquellos dispusieran de su derecho de propiedad, por lo que de conformidad con la norma transcrita la demanda debía dirigirse contra ellos, máxime cuando las anotaciones 7,8 y 9 dan cuenta de medida cautelar, cancelación de hipoteca y cancelación de la anotación No. 7, sin que en ningún momento se involucre la transferencia del derecho de propiedad de los citados titulares de derechos.

Ahora en cuanto a lo pretendido por el juez de conocimiento, esto es el certificado especial, véase que el artículo 69 de la ley 1579 de 2012 por la que se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones, establece la obligación para el registrador de expedir tal certificado "CERTIFICADOS ESPECIALES. 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." Y el Código General del Proceso con relación con el anterior Estatuto Procesal Civil únicamente excluyó el aparte relativo a la certificación de no aparecer ningún titular de derecho real, que no es el presente asunto porque desde el comienzo se aportó certificado del registrador indicando quienes son titulares de derechos reales.



Sobre el referido certificado especial en el que consten las circunstancias mencionadas en el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P., la jurisprudencia ha señalado que lo busca es lograr 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, y constituye un documento público que cumple con varios propósitos, sino que también permite integrar el legítimo contradictorio, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.

Por ello, para revocar el auto apelado, es preciso recordar que si bien es cierto de los anteriores elementos normativos y jurisprudenciales emerge la importancia de aportar con la demanda de pertenencia el referido certificado especial, sin embargo también lo es que dicha situación se supera cuando existe certificado del registrador donde conste si existen o no personas titulares de derechos reales sujetos a registro, el cual, y contrario sensu a lo afirmado por el juez de primera instancia, se incorporó al expediente de forma oportuna (fl. 10), lo que significa que, el requisito contemplado en la normativa referida, se cumplió.

En ese orden de ideas, observa el Despacho que la inadmisión de la demanda con soporte en la falta de un certificado de que trata el núm. 5to del art. 375 del C.G.P., del inmueble es una decisión que luce caprichosa, pues nada más exige el legislador si el predio tiene propietario registrado, es suficiente allegar el folio de matrícula que dé cuenta de dicha titularidad.

En efecto, dicho requisito fue cumplido, por el actor porque en realidad de verdad, el documento visible a folio 10 al 13, cumple a cabalidad las previsiones de la norma aludida, en razón a que se presentó con el libelo inicial, el certificado del registrador en el que consta quienes figuran como titulares de derechos reales principales del predio de mayor extensión inmueble descrito en la demanda.

Situación diferente acontece cuando el inmueble carece de propietario conocido, acontecimiento en el cual, ahí sí, es necesario allegar por la parte interesada el aludido certificado especial del registrador en el que certifique ese hecho.

Dicho certificado es necesario cuando el predio no figure persona alguna como titular de derechos reales; el predio no cuente con matrícula inmobiliaria (si lo pretendido es un predio de mayor extensión) o existiendo folio este no refleje actos dispositivos o el bien no aparezca registrado, eventos estos que ni por asomo se cumplen en el presente asunto, todo lo contrario.

De acuerdo a lo anterior resulta que la exigencia que hizo el a quo parece desproporcionada, en virtud de lo cual se impone revocar el auto apelado y en su lugar disponer que el a quo, proceda nuevamente al estudio de la demanda.

Por lo expuesto, y sin lugar a más consideraciones, **RESUELVE**;

**PRIMERO: REVOCAR** la providencia calendada 23 de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Viotá Cundinamarca

**SEGUNDO: EN CONSECUENCIA**, se ordena devolver las diligencias al juzgado de origen para que, previa nueva revisión del proceso, proceda a admitirlo, si a ello hubiera lugar.

**TERCERO: SIN COSTAS** por la prosperidad del recurso.

**CUARTO:** Por secretaría líbrense las comunicaciones del caso.

**QUINTO:** Déjense las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE  
El Juez,

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**

Ref: VERBAL – RESP. CIVIL N° 00061/16  
 Demandante: JENOVED DUCUARA JUNCA Y OTROS  
 Demandados: HUGO HERNANDO CHARRY RAMÍREZ Y OTROS

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL  
 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Cundinamarca, Diecisiete (17) de Marzo de dos mil Veintiuno (2.021).

Téngase por CANCELADA por parte de la ASEGURADORA MAFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S. A., la totalidad de la INDEMNIZACIÓN a que fuera CONDENADA A PAGAR la parte demandada en el proceso de la referencia, en sentencia proferida el 16 de Mayo de 2.019 y confirmada por el superior.

Hágase entrega de los dineros a la parte demandante, para lo cual procédase al Fraccionamiento del Depósito Judicial que por valor de \$ 75'000.000.00 existe; en cinco títulos, cada uno por el valor de \$15'000.000.00, para ser entregados a los demandantes VICTOR ALFONSO DUCUARA JUNCA, JENOVED DUCUARA JUNCA, NIDIA DUCUARA JUNCA, LUÍS ALBERTO PULIDO y LUISA FERNANDA PULIDO DUCUARA.

Hágase la transferencia del Depósito Judicial que por valor de \$ 400.000.00, y que por concepto de Gastos se encuentra consignado en este proceso, a órdenes de la FACULTAD DE CIENCIAS de la Universidad Nacional de Colombia, para lo cual solicítesele informe si dicha Universidad, tiene cuenta en el Banco Agrario de Colombia en caso afirmativo, si se puede hacer la transacción a esa, reportándonos su número.

Se requiere a la parte demandada para que se sirva acreditar el pago de los HONORARIOS DEFINITIVOS, fijados a la FACULTAD DE CIENCIAS de la Universidad Nacional de Colombia.

**NOTIFÍQUESE**

El Juez,

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**



