TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, cuatro de octubre de dos mil veintidós

Procedimiento: Ejecutivo hipotecario
Radicado: 05001 31 03 012 2022 00309 01
Demandante: Liliana Patricia Giraldo Guerra
Demandado: Deisy Torres Pacheco
Decisión: Confirma

Magistrado Ponente: Martín Agudelo Ramírez

ASUNTO

Resolver la apelación de la demandante en contra del auto del 31 de agosto de 2022 mediante el cual el Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín rechazó la demanda.

ANTECEDENTES

1. Mediante auto del 19 de agosto de 2022 el *a quo* inadmitió la demanda para que, entre otros, se cumpliera con el requisito de aportar el certificado de libertad y tradición del inmueble sobre el que recae la garantía real que se pretende ejecutar expedido en el mes anterior, de conformidad con el inciso 2° del numeral 1° del art. 468 del CGP.

2. En escrito aportado en tiempo, la parte demandante pretendió cumplir con los requisitos inadmisorios. Frente al certificado de tradición y libertad señaló que desde mayo de 2022 ha consultado ese documento pero la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro le arroja como resultado que es imposible obtenerlo porque se encuentra en calificación. Que desde mayo hasta antes de presentar la demanda la página web arroja el mismo resultado, por lo que solicita que sea el juzgado el oficie a fin de obtener el documento.

3. El *a quo* mediante auto del 31 de agosto de 2022 rechazó la demanda porque no cumplió con el requisito en mención.

4. La demandante apeló. Señaló que expuso las razones por las cuales no se pudo cumplir con el requisito inadmisorio advertido y allegó prueba de ello. Que el incumplimiento del requisito obedece única y exclusivamente al estado actual de la matrícula en el que resulta imposible obtener el documento. Que no resulta procedente esperar a que prescriba el título valor y por eso fue necesario presentar la demanda sin el cumplimiento de los requisitos.

CONSIDERACIONES

La figura de la inadmisión de la demanda contemplada en el artículo 90 del Código General del Proceso constituye una valiosa herramienta para controlar preliminarmente la actuación y evitar futuras nulidades procesales. Se trata de un mecanismo transitorio de que dispone el director del proceso mediante el cual se le permite denunciar los defectos formales de la demanda a efectos de que la parte actora los subsane dentro de un término perentorio, so pena de que la demanda sea rechazada.

De la redacción de la norma citada se advierte que la inadmisión de la demanda es taxativa, porque la norma señala "*Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisible la demanda* ***sólo*** *en los siguientes casos: 1. Cuando no reúna los requisitos formales*" negrilla fuera de texto. A su vez el artículo 82 *ibidem* señala: "*Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (…)11. Los demás que exija la ley*".

El estudio del título único "Demanda y contestación" del Libro Segundo del Código General del Proceso permite concluir que se puede inadmitir la demanda, de faltarse a uno de los requisitos señalados en los artículos 82, 83, 84, 85, 87, 88, entre otros artículos del CGP, pero claro está se debe cumplir con estos artículos por disposición del artículo 90.

Así entonces, si no se trata de uno de los requisitos dispuestos en estas normas, no se puede inadmitir la demanda y mucho menos rechazar.

Caso concreto

El art. 468 del CGP define los requisitos adicionales de la demanda ejecutiva que involucra la efectividad de hipoteca. El numeral primero[1] dispone que es necesario aportar un certificado respecto de la propiedad del demandado y de los gravámenes que sobre el pesan. Este certificado debe contener la información de los últimos diez años del inmueble y expedido un mes antes de su presentación.

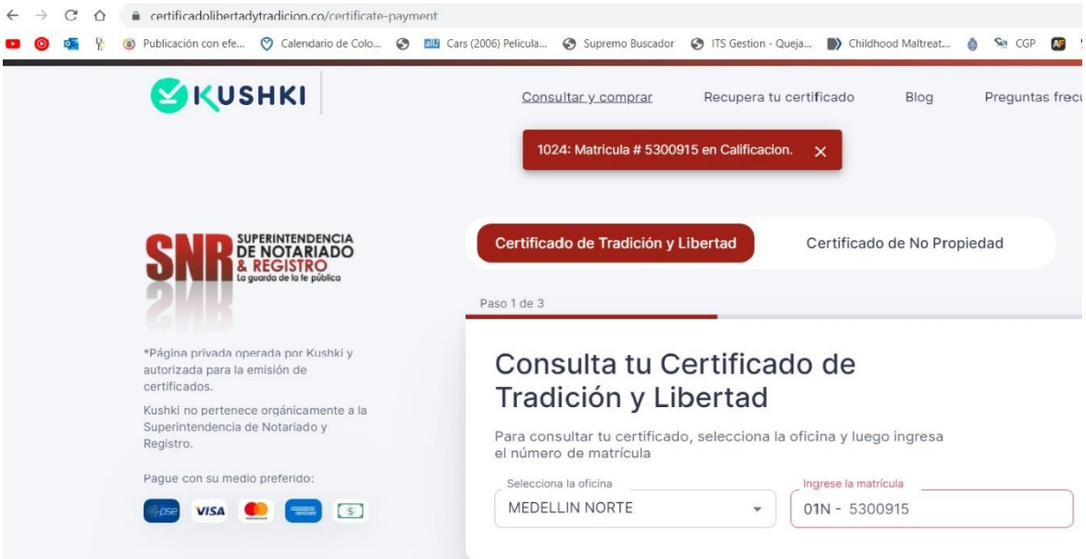
Por su parte, el art. 173 *ibidem* impone al juez abstenerse de decretar pruebas que el demandante pudo conseguir mediante derecho de petición. Esta norma permitiría considerar la posibilidad de acceder a la solicitud de oficiar a la Oficina de Registro de IIPP Zona Norte de Medellín, si el demandante hubiese acreditado que elevó derecho de petición ante esa entidad, pero no allegó dicha prueba. El demandante acreditó que intentó obtener el documento por sus propios medios, mediante la página web, pero no lo logró.

La constancia de intento de obtención del certificado de libertad y tradición a través de la web no es el supuesto de hecho que habilita que el juez gestione la prueba, según la norma previa. Ello, porque el resultado de la gestión señala como obstáculo para expedir el documento que la matrícula se encuentra en calificación, es decir, no se trata de una respuesta que pueda cambiar porque la administración de justicia gestione la obtención del certificado.

De otro lado, es necesario señalar que verificada la matrícula del inmueble hipotecado en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro se

[1] A la demanda se acompañará título que preste mérito ejecutivo, así como el de la hipoteca o prenda, y si se trata de aquella un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten, en un período de diez (10) años si fuere posible. Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la demanda debe haber sido expedido con una antelación no superior a un (1) mes.

advierte que no es posible obtener el documento.



Luego, no solo se advierte que el pantallazo aportado por la ejecutante no se adecua al supuesto que habilita al juez para obtener el medio de prueba oficiando, porque no es la negativa de entrega de información gestionada mediante derecho de petición, sino que hay certeza de que el certificado de libertad y tradición a la fecha no se puede expedir; en consecuencia, no se puede trasladar al proceso ejecutivo la irregularidad administrativa que se presenta con la matrícula inmobiliaria 0 1N-5300915. Se trata de un asunto que debe resolver la parte, previo la presentación de la demanda ejecutiva con el lleno de los requisitos de ley.

Por lo anterior, se confirmará el auto apelado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín. en Sala Unitaria de Decisión Civil, **RESUELVE**: **Primero: Confirmar** el auto de fecha y origen señalado. Devuélvase el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Martín Agudelo Ramírez

Magistrado