

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, trece de enero de dos mil veinticinco

Proceso	: Declarativo – Pertenencia
Asunto	: Apelación auto
Ponente	: WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA
Consecutivo Auto	: 221
Demandante	: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Demandados	: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Radicado	: 05440311200120240014001
Radicado Secretaría	: 2332-2024
Radicado Interno	: 0476-2024

Síntesis¹: El Tribunal revoca la decisión apelada, mediante la cual se rechazó la demanda de usucapión presentada por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La pretensión declarativa fue inicialmente rechazada por no incluir un certificado especial de pertenencia. La apelante argumentó que ya había presentado documentos suficientes y que el certificado especial no era necesario. La Sala concluyó que el certificado de tradición y libertad era suficiente para cumplir con los requisitos legales y que la demanda debía dirigirse contra personas indeterminadas debido a la "falsa tradición" de los inmuebles. Se ordena al juzgado de origen reevaluar la admisibilidad de la demanda sin considerar los puntos previamente descartados.

ASUNTO A TRATAR

Proveniente del Juzgado Civil del Circuito de Marinilla, se recibió la presente demanda con pretensión de usucapión incoada por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX, para surtir el recurso de apelación interpuesto por esta contra el proveído del pasado 23 de octubre, mediante el cual se rechazó el libelo inaugural.

ANTECEDENTES

1. La convocante demandó a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX, con el fin de obtener la declaratoria de adquisición de dominio por prescripción extraordinaria de los predios rurales ubicados en el paraje El Chilco "Vereda Bonilla" del municipio de El Peñol distinguidos con F.M.I. Nro. 018-38828 y 018-38830, ambos de la ORIP de Marinilla.

¹ Esta síntesis ha sido preparada únicamente para la conveniencia del lector y no constituye parte de la motivación ni del contenido de la providencia (cfr. CGP, arts. 279 y 280).

2. Por interlocutorio del 18 de septiembre hogaño la *a quo* inadmitió el libelo inaugural², por las siguientes razones (arts. 82 y 90 CGP):

“(...) deberá aportarse certificado especial del registrador de instrumentos públicos del inmueble (sic) trabado en la litis, cuya matrícula inmobiliaria es (sic) nro. 018-0038828 y 018-0038830. Así mismo, deberá aportar el impuesto predial [de estos]”.

3. La parte convocante adosó escrito de subsanación en la oportunidad concedida³ arguyendo lo siguiente:

Se aporta al despacho factura de impuesto predial cancelado del predio objeto de pertenencia el cual ha sido englobado por la oficina de catastro y que hace parte de las dos matriculas inmobiliarias que se enuncian.

En lo referente al certificado especial de pertenencia, me permito informar al despacho, que esta parte lo solicitó desde la fecha que se exigió por el despacho a la oficina de registro de instrumentos públicos de Marinilla. Sin embargo, la respuesta a la solicitud no la otorgan en 5 días hábiles, debemos esperar por lo menos el término de 15 días hábiles según la información obtenida por esta oficina, el cual es el termino general para las peticiones, por la cantidad de solicitudes que tiene dicha entidad.

Por lo anterior, solicito respetuosamente al despacho ampliar el término, para responder a este requerimiento con el fin de que una vez la oficina de registro nos remita el documento pueda ser enviado al juzgado o en su defecto solicitamos al despacho que se oficie a dicha entidad para que aporte el mencionado certificado.

4. Después, por auto del 23 de octubre anterior se **rechazó** la demanda⁴.

5. Recurso de reposición y en subsidio de apelación⁵:

La actora recriminó la anterior decisión judicial, porque, a su juicio, la juez de conocimiento pudo otorgar un plazo adicional mientras la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla expedía el certificado solicitado. A su vez, agregó: *“junto con la demanda se anexaron los documentos que demuestran quiénes son los titulares de derecho de dominio, tales como el certificado de libertad de los inmuebles, impuesto prediales y otros, que son documentos igualmente válidos para dar trámite al proceso, mientras es allegado de parte de la oficina de registro el certificado especial de pertenencia. (...)”.*

6. La juez de conocimiento mantuvo su decisión, en interlocutorio del 22 de noviembre del corriente año⁶, tras exponer los siguientes razonamientos:

“En el caso en concreto la recurrente centra su inconformidad en la exigencia del certificado especial de pertenencia para la admisión de la demanda, considerando que no es un requisito necesario para continuar con el trámite del proceso. A fin de resolver el reproche presentado por la demandante, es importante precisar los requisitos del artículo 375 del Código General del Proceso, el cual en su numeral quinto prevé la necesidad del certificado especial de pertenencia para adelantar la demanda, es decir con la presentación de la demanda este documento debe estar anexo, previendo

² Archivo 04, CdoPrimerInstancia

³ Archivo 06, id

⁴ Archivo 07, id

⁵ Archivo 09, id

⁶ Archivo 012, id. Las subrayas incluidas son propias del Tribunal.

igualmente que este permite conocer las personas que figuren como titulares de derechos reales sobre el bien, personas contra las cuales deberá dirigirse esta tutela judicial.

Al respecto la Corte Constitucional precisó: “De esta manera, desde el momento de la admisión de la demanda, se otorga primacía a los principios de seguridad jurídica y de eficiencia, economía y celeridad procesales, pues se logra 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. En este orden de ideas, surgen tanto para el registrador de instrumentos públicos como para el demandante, deberes de conducta calificada con los fines esperados para el desarrollo y éxito del proceso de pertenencia. Así, el registrador de instrumentos públicos deberá expedir el certificado con un contenido claro y cierto sobre esa situación de titularidad de derechos respecto del bien en litigio, con precisión acerca de la clase de derecho real principal que aparezca registrado (...)” (Sentencia C-383 de 2000).

Véase entonces la importancia del certificado especial de pertenencia, el cual está destinado a cumplir múltiples funciones, algunas ellas son: 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, contribuyendo a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el bien inmueble, y hacer las veces de medio para la identificación de este.

(...) De lo anteriormente expuesto se advierte la necesidad de la certificación en comento, pues como quedo establecido permite una debida integración en la litis del contradictorio, fundamental en cualquier tipo de proceso; igualmente permite conocer la situación jurídica del bien inmueble, es decir, si existen titulares del derecho real del dominio, caso tal en que salieron de la esfera del dominio del estado o si por el contrario se trata de un asunto objeto de adjudicación por parte del estado a través de la Agencia Nacional de Tierras, caso tal que no es competencia de esta judicatura, así quedo previsto en la Sentencia T-488, donde se fijaron los parámetros para la adquisición de los bienes inmuebles (...)

Así las cosas, es clara la imposibilidad de continuar con el trámite judicial por la no subsanación de los requisitos objeto de inadmisión y rechazo; puesto que contrario a lo sostenido por la recurrente, los documentos con los que pretende subsanar la carencia del certificado especial de pertenencia no son idóneos para verificar las exigencias del Despacho, además este debe ser aportado con la demanda según lo estatuye la legislación procesal civil en su artículo 375, por lo tanto no es la etapa procesal oportuna para indicar al Despacho que el término conferido por medio de la providencia que inadmite demanda, la cual además esta estatuida por ley, es insuficiente, y que se proceda a ampliar el término para aportarlo o se continúe con la admisión del proceso y se ordene oficiar a la oficina de instrumentos públicos correspondiente, puesto que estas obligaciones o cargas procesales corresponden a la parte demandante con la presentación de la demanda.”

CONSIDERACIONES

1. El recurso de alzada que concita la atención de esta Sala Unitaria es procedente en su resolución, a la luz del numeral 1° del artículo 321 del Código

General del Proceso y por autorización del 90 *ejusdem* su contenido comprende, por igual, el proveído de inadmisión.

2. Teniendo en cuenta los argumentos de disenso enarbolados por la parte apelante, corresponde a la Sala determinar si en el caso examinado acertó el juzgado de origen en rechazar el libelo inaugural, a la luz de los artículos 82 y siguientes del Estatuto Procesal Civil; en armonía con el 375 del mismo compendio normativo.

3. Uno de los momentos más cruciales para incoar una determinada pretensión es el umbral admisorio (art. 90 CGP), pues justo allí es donde el juez realiza un control formal de los presupuestos procesales del reclamo jurisdiccional incoado. De hecho, un recto control de admisibilidad impide que por vía de excepción previa se decaiga el juicio en alguna de sus etapas posteriores o que se estructure un vicio anulatorio (art. 133 *ídem*).

Sin embargo, ese control judicial no es un poderío omnímodo, por cuanto ya ha dicho la Sala de Casación Civil Agraria y Rural que deben atenderse únicamente las causales **taxativas** previstas en el artículo 82 del Código General del Proceso:

*“(...) la inadmisión y el rechazo de la demanda sólo puede darse por las causales que taxativamente contempla el estatuto procesal, en tanto que la introducción de motivos ajenos a los allí dispuestos, en últimas, limita el derecho que tienen los coasociados a acceder a la administración de justicia (...) En cuanto al particular, esta Corporación ha considerado que: (...) no debe perderse de vista que por expreso mandato del artículo 90 del Código General del Proceso las declaraciones de «inadmisibilidad» y «rechazo» de la demanda «**solo**» se justifican de cara a la omisión de «requisitos formales» (cfr. Arts. 82, 83 y 87 *ibíd.*), la ausencia de los «anexos ordenados por la ley» (cfr. Arts. 26, 84, 85, 89, 206 *ibíd.*), la inadecuada «acumulación de pretensiones» (cfr. Art. 88 *ibíd.*), la «incapacidad legal del demandante que no actúa por conducto de representante» y la «carencia de derecho de postulación» (cfr. Art. 73 y ss. *ibíd.*), ninguna de las cuales parecen ajustarse a las puntuales circunstancias esgrimidas en el sub lite.*

Y aunque en algunas ocasiones esta Corporación ha visto con buenos ojos la posibilidad de adelantar en esa etapa preliminar las «pesquisas necesarias» para «aclarar[r] aspectos oscuros del libelo inicial», como una «expresión fiel de los deberes que como director del proceso le asisten [al] funcionario» (CSJ, STC16187-2018), lo cierto es que tal privilegio no constituye una patente de cor[s]jo para restringir la prerrogativa prevista en el canon 229 de la Constitución Política, menos aún, para comprometer el debido proceso de las personas que elevan sus súplicas ante la justicia con criterios puramente subjetivos de quienes están llamados a impulsarlas (STC2718-2021 y STC4698-2021, citadas en STC11678-2021).⁷

4. Situado el Tribunal en el asunto *sub examine*, resulta necesario anticipar el éxito de la alzada. En efecto:

⁷ STC12924/2022

4.1. El numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso establece como regla de conformación del contradictorio (*litisconsorcio procesalmente necesario*) que la pretensión de pertenencia debe dirigirse contra los “*titulares de derechos reales principales sujetos a registro*”, que obren en el respectivo “*certificado del registrador de instrumentos públicos*”.

Sin embargo, de la lectura de esta disposición legal no se desprende que deba adunarse un documento especial o distinto al certificado de tradición y libertad de los inmuebles materia de litigio. Bien podría pensarse que es indispensable el “*certificado especial*” previsto en el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012⁸, pero ciertamente esto no es algo que prevea la regla especial de procedimiento en cita.

Ya la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural se ha pronunciado en distintas ocasiones⁹ sobre este requisito de inadmisión, para deducir su improcedencia en litigios de usucapión. Puntualmente se ha establecido:

“Debe tenerse presente que el numeral 5° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil [Hoy, 375 CGP] 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 (...) 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”.

Aquí no queda duda alguna de la situación jurídica de los dos predios que se persiguen con las súplicas declarativas. Véase:

a) Inmueble con F.M.I. Nro. 018-38828:

DIRECCION DEL INMUEBLE	
Tipo Predio: RURAL	
1) SIN DIRECCION	
DETERMINACION DEL INMUEBLE:	
DESTINACION ECONOMICA:	
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)	
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-11-1974 Radicación: SN	
Doc: ESCRITURA 375 DEL 07-11-1974 NOTARIA UNICA DE EL PEICOL	VALOR ACTO: \$85.000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA POSESION (FALSA TRADICION)	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)	
DE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
A: E.E.P.P. DE MEDELLIN	X
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*	

b) Fundo con F.M.I. Nro. 018-38830:

DIRECCION DEL INMUEBLE	
Tipo Predio: RURAL	
1) SIN DIRECCION	
DETERMINACION DEL INMUEBLE:	
DESTINACION ECONOMICA:	
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)	
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-11-1969 Radicación: SN	
Doc: ESCRITURA 458 DEL 08-11-1969 NOTARIA UNICA DE EL PEICOL	VALOR ACTO: \$30.000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA POSESION (FALSA TRADICION)	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)	
DE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
A: E.E.P.P. DE MEDELLIN	X
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*	

⁸ Art. 69. 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.

⁹ STC15098/2015 y STC5711/2015

4.2. Ahora bien, no pasa por alto para el Tribunal que los bienes raíces tienen una única inscripción de *“falsa tradición”*, lo que conlleva a entender que el título inscrito es incompleto o, siguiendo las palabras de la Corte, *“no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, pseudotracción o tradición medio”*¹⁰.

Esto implica, en primera medida, que los sujetos relacionados con el libelo genitor (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) no son los llamados a resistir lo pretendido y, de acuerdo con el inciso primero del canon 90 del Código General del Proceso, es deber del juez integrar aquí el litisconsorcio necesario exclusivamente contra **personas indeterminadas** (arts. 61, 375-5 *ídem*).

Así coincide la doctrina patria al aseverar:

*“Por supuesto que si ninguna persona figura como titular de dominio real sobre el respectivo bien, la demanda debe dirigirse solo contra los indeterminados que se crean tener algún derecho. Así deberá ser cuando el registrador de instrumentos públicos certifique que el predio en cuestión no aparece registrado o que en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria no figuran titulares de derechos reales”*¹¹.

Y otro sector coincide:

*“Cuando no pueda identificarse al propietario del bien, la demanda debe dirigirse contra personas indeterminadas. Por ejemplo, si se trata de un inmueble, del cual no se ha sentado su registro o no aparece nadie inscrito como titular de derechos reales principales, la demanda debe dirigirse contra personas indeterminadas (...)”*¹².

En resumen, la preocupación de la juez de conocimiento sobre con qué sujetos debe integrarse *“la litis”* se sortea con facilidad, de acuerdo con lo explicitado.

4.3. Otra cuestión que es menester analizar es la naturaleza jurídica de los inmuebles, puesto que la funcionaria judicial de primer orden aludió al contenido de la sentencia hito de la Corte Constitucional (T-488/2014) sobre juicios de pertenencia en bienes aparentemente baldíos; amén de que el ordinal 4° del artículo 375 *ejusdem* expresamente dispone:

“4. 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. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.”

La aludida Corporación, de tiempo atrás, tiene dicho que existen dos problemas serios en el país en lo que concierne a la administración de los terrenos baldíos, a saber: *“(i) la falta de información **actualizada y completa** por parte de la institución*

¹⁰ SC3671/2019

¹¹ ROJAS GÓMEZ, Miguel E. Lecciones de Derecho Procesal – Tomo IV: Procesos de conocimiento. Editorial ESAJU, pp. 222

¹² BEJARANO GUZMÁN, Ramiro. Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos. Novena Edición, Editorial TEMIS, pp. 73

responsable de la administración y adjudicación de los baldíos y (ii) la excesiva concentración de las tierras.”¹³

Esto ha implicado que la jurisprudencia constitucional haya fijado como regla que los jueces debe desplegar sus “sus deberes oficiosos para la práctica de las pruebas conducentes que determinaran si realmente era un bien susceptible de adquirirse por prescripción”¹⁴.

La naturaleza (privada o baldía) de un específico bien inmueble no es tarea fácil; por el contrario, es indispensable la corroboración pormenorizada de distintos actores administrativos. No en vano el numeral 6° del artículo 375 del Código General del Proceso ordena oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro y al INCODER (Hoy, Agencia Nacional de Tierras).

Este laborío no puede abordarse apresuradamente por el funcionario judicial, porque es altamente factible que se cercene el derecho al acceso a la administración de justicia (art. 11 CGP || 229, 230 Carta Superior), so pretexto de una visión reduccionista de las cosas.

Aquí conviene recordar que en SU-288/2022¹⁵ se establecieron los siguientes criterios unificadores:

“(i) los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título originario expedido por el Estado -que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley; (iii) la ausencia de prueba registral y titulares de derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido; (vi) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales.”

Teniendo presente especialmente la idea (ii) del precitado fallo constitucional, emerge que no es el umbral admisorio el estadio procesal idóneo para decidir una cuestión que es propia del debate confirmatorio, luego de haberse indagado a fondo con los entes administrativos competentes cuál es la verdadera naturaleza jurídica de los fundos; o, incluso, con el despliegue de las facultades oficiosas del juez instructor (arts. 169 y ss. CGP). Lo anterior, claro está, sin perjuicio de que el extremo activo contribuya probatoriamente con la exhibición de títulos predecesores¹⁶, que no estén propiamente inscritos y que permitan

¹³ T-488/2014 y SU-288/2022

¹⁴ Id.

¹⁵ La línea que precede a esta unificación es esta: T-488 de 2014, T-461 de 2016, T-548 de 2016 y T-549 de 2016

¹⁶ Es más, véase que la convocante aportó tres escrituras públicas, a saber: escritura pública No. 117 del 21 de febrero de 1969 de la Notaría Única de El Peñol; escritura pública No. 458 del 08 de noviembre de 1969 de la Notaría única de El Peñol; y escritura pública No. 376 07 de noviembre de 1974 de la Notaría Única de El Peñol. Nótese que todos estos instrumentos públicos son anteriores a la entrada en vigencia de la última reforma agraria (1994), lo cual, en términos generales, acrecienta la duda que, según la misma jurisprudencia de la Corte, debe ser despejada a través de las facultades oficiosas del juez.

esclarecer el fidedigno origen de las heredades objeto de contienda, en cotejo con el marco legal imperante.

5. Conclusión. Abreviando, anduvo equivocada la funcionaria judicial de primer orden, puesto que el requisito concerniente al “*certificado especial*” del registrador no era procedente exigirlo, porque para los efectos del numeral 5° del artículo 375 del Estatuto Procesal Civil fueron exhibidos los certificados de tradición y libertad de cada inmueble. En adición, ante la presencia de anotaciones por “*falsa tradición*” lo que debe realizar la *a quo* es conformar el contradictorio únicamente frente a personas indeterminadas. Ya si residen serias dudas sobre la naturaleza jurídica de los fundos (privada o baldía), deben despejarse en el respectivo escenario probatorio, con auxilio de los conceptos emanados por la Superintendencia de Notariado y Registro y la Agencia Nacional de Tierras.

Ergo, el proveído impugnado será revocado. En su reemplazo, se ordenará a la falladora de primer orden que reitere el examen de admisibilidad del libelo inaugural, con abstracción de los puntos que aquí ya fueron descartados como sustentos de rechazo.

Sin costas, porque no se causaron.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA, ACTUANDO EN SALA UNITARIA CIVIL – FAMILIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto de fecha, procedencia y contenido descrito en la parte introductoria de esta decisión. En su **REEMPLAZO**, deberá la Juez Civil del Circuito de Marinilla emprender un nuevo estudio de la pretensión de usucapión, con abstracción de los puntos que aquí fueron examinados.

SEGUNDO: No se impone condena en costas en esta instancia porque no se causaron.

TERCERO: Devuélvase el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

(Firma electrónica)

WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA

Magistrado

Firmado Por:
Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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: **ef94ca7f6c5dea7735d143aa4b7b0f2259702794a2e9088b739eb07d11208a45**

Documento generado en 13/01/2025 02:56:27 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>