



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA ÚNICA DE DECISIÓN CIVIL
Medellín, once de febrero de dos mil veintidós

Tipo de pretensión: Prescripción adquisitiva de dominio
Procedimiento: Apelación de auto que rechazó demanda
Radicado: **05001-31-03-004-2021-00389-01**
Procedencia: Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín
Demandante: Diego Antonio Vahos Uribe
Demandados: Héctor Julio Briceño Martínez y otros
Decisión: **Revoca**

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el demandante contra el auto que rechazó la demanda, proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín con fecha del veinticuatro de enero de dos mil veintidós.

ANTECEDENTES

El demandante presentó demanda con la pretensión de usucapir el inmueble registralmente asociado a la matrícula inmobiliaria n.º 001-700306 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. El juez *a quo* advirtió que el certificado de tradición allegado con el escrito inaugural databa del año de dos mil diecinueve e inadmitió con el requerimiento, entre otros, de que se aportara «*el certificado del registrador de instrumentos públicos actualizado en que consten los titulares de derechos principales sobre el inmueble a usucapir*».

Se presentó oportuno escrito de subsanación. Sobre el requerimiento se adujo que el plazo de expedición del «*certificado especial*» superaba el término legal de subsanación, con lo que anexó la boleta de pago expedida por la oficina registral y solicitó que se le concediera un término especial para aportar aquel certificado; de paso anunció que «*anexaba un certificado de tradición y libertad actualizado del inmueble objeto del presente proceso*».

El juez *a quo* estimó deficiente la subsanación porque con ella sólo se allegó la boleta de pago y no el certificado de tradición actualizado que había sido anunciado. El demandante recurrió el auto de rechazo en reposición, y en

apelación subsidiariamente, argumentando que resultaba imposible aportar el «*certificado exigido por el despacho*» dentro del término legal de subsanación porque apenas vino a ser expedido este veintisiete de enero; y que, en todo caso, en el certificado acompañado con la demanda constan todos los propietarios inscritos, actualizado, ahora sí, con el certificado especial.

Negada la reposición, subió la apelación a esta autoridad judicial.

CONSIDERACIONES

1. La apelación contra el auto que rechaza la demanda se resuelve de plano por el magistrado sustanciador (arts. 35, 90 y 321-1 C. G. P.). De consiguiente, incumbe al suscrito desatar esta alzada en vista de lo alegado y probado por el recurrente en su escrito de inconformidad (06 c. 1).

2. La ley puede exigir que ciertos anexos se acompañen a la demanda so pena de rechazo (arts. 84-5 y 90-2 *ibíd.*). A la de pertenencia debe acompañarse un certificado donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro sobre el inmueble objeto de usucapación (art. 375 *ibíd.*). La ley no define ni distingue el tipo de certificado: para satisfacer el supuesto normativo usualmente basta allegar el folio que se conoce como de libertad y tradición; al fin, el registrador ya está obligado a reproducir fielmente todas las inscripciones inmobiliarias que consten en la base de datos registral (art. 67 L. 1579/2012). Es así que generalmente no resulta imprescindible ningún «certificado especial»¹ porque el desiderátum procesal es de contenido y no de forma ni nomenclatura (STC5711-2015 y STC15887 de 2017: «[d]ebe tenerse presente que el [numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso]»² no contempla tan riguroso presupuesto, y que además, en el certificado del registrador allegado con el libelo... 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 real, la escritura pública y la descripción de cómo fue adquirido el bien»).

¹ El art. 69 de la L. 1579 de 2012 llama «especiales» a los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, pero ello no significa, bajo ningún supuesto razonable de interpretación, que deba descartarse o menospreciarse el certificado registral «común» que dé cuenta de la titularidad real exigida por las normas procesales vigentes.

² El num. 5.º del art. 407 del Código de Procedimiento Civil es sustancialmente idéntico a la norma procesal vigente, excepto que la nueva codificación excluyó el aparte relativo a la certificación, ahí sí especial según la jurisprudencia, de no aparecer ningún titular de derecho real o no existir folio de matrícula (nota fuera del original).

Ahora bien, las únicas exigencias establecidas legalmente para el certificado es que verse sobre el bien objeto de usucapión y que indique expresamente las personas titulares de derechos reales principales. Las normas procesales o registrales no definen la idoneidad temporal del certificado ni exigen que se aporte uno relativamente reciente; únicamente se establece que la vigencia del certificado se limita a la fecha y hora de su solicitud (art. 72 *ibíd.*).

En la práctica judicial se requiere el certificado «actualizado» con el ánimo de precaver que la titularidad real haya cambiado con el paso del tiempo y la demanda de pertenencia no se dirija contra todos los propietarios inscritos, situación que luego podría generar dificultades al interior del proceso; ello normalmente se apoya en que es deber de las partes, por un lado, obtener los documentos por cuenta propia que resulten necesarios para el desarrollo del litigio, y del juez, por otro, procurar la mayor economía procesal (arts. 42-1 y 78-10 C. G. P.).

Pero sólo la inobservancia de un requisito expresamente contemplado en la norma procesal puede conducir a la inadmisión y eventual rechazo de la demanda; requisitos que son estrictamente taxativos con el fin de no sorprender al ciudadano en desmedro de su derecho fundamental de acceder a la justicia (art. 90 *ibíd.*). Extender el alcance de los requisitos legales de admisibilidad por anticipados motivos de pragmatismo o experiencia judicial resulta de suyo sospechoso y, en general, odioso al principio *pro actione*, por el cual deben descartarse aquellas interpretaciones que obstaculicen el acceso del litigante a los órganos jurisdiccionales (art. 11 *ibíd.*).

La causal de inadmisión consiste en no acompañar los anexos ordenados por la ley (art. 90-2 *ibíd.*). Es cierto que la presentación de un certificado añejo genera la duda de si en él se encuentra la fiel y actual relación de los propietarios inscritos que deben componer el litisconsorcio necesario de la pasiva. En vista de que la ley no fija los criterios temporales del anexo, el juzgador de la admisibilidad debe enfrentarse a esa duda de dos maneras: haciéndola prevalecer, con lo que se abstiene de hacer mérito del certificado presuntamente desactualizado y lo tiene por no acompañado; o reconociendo que, en estrictez, sí se acompañó el anexo ordenado por la ley aunque exista razonable incertidumbre sobre su vigencia.

Obvio que la segunda determinación debe ser favorecida por caros motivos constitucionales y procesales. Más porque una incertidumbre procesal no puede entorpecer el curso del derecho fundamental de acción cuando aquella pueda ser despejada al interior del proceso. La normal procesal encarga al juez

con el deber de adoptar todas las medidas autorizadas para integrar el contradictorio. Al efecto dispone de varios momentos; uno es el examen preliminar de admisibilidad, claro, mas si en él surge una incertidumbre que no constituya causal de inadmisión el juez debe admitir la demanda y luego recurrir a sus poderes oficiosos dentro del proceso para cerciorarse de la completitud litisconsorcial, o bien acudir a la actividad de las partes para tal efecto, sabido que también ellas cuentan con oportunidades para manifestarse al respecto (arts. 42-5, 61 y 100-9 *ibíd.*).

3. No cuesta descubrir que el recurrente incurrió en confusión al acometer la subsanación de la demanda. El juez *a quo* únicamente le requirió para que aportase un certificado de tradición actualizado a la fecha de la demanda, ya que consideraba que el arrimado –del año de dos mil diecinueve– resultaba inaceptablemente antiguo; mas aquel entendió erróneamente³ que se le pedía un certificado especial que no podía aportar dentro del término legal de subsanación, y aunque también anunció que allegaba un certificado de tradición actualizado, se colige que no lo hizo porque no consta entre los anexos del escrito subsanador. En últimas, esto constituyó el verdadero y único motivo de rechazo (05 c. 1).

Este motivo de rechazo es uno que no se acompasa con las estrictas causales de inadmisión contempladas en la norma procesal. El certificado de tradición efectivamente acompañado en cumplimiento del artículo 375-5 del Código General del Proceso no puede ser repulsado o ignorado por el juzgador a causa de un criterio temporal que no emana de la ley, como sí de una interpretación contraria al principio *pro actione* que busca precaver una indebida integración litisconsorcial por una supuesta desactualización de la titularidad real. El demandante cumple lo suyo con aportar un certificado registral que dé cuenta de la identidad del inmueble y de los propietarios inscritos a la fecha de expedición; al juez incumbe hacer uso de sus poderes oficiosos al interior del proceso para cerciorarse del litisconsorcio necesario que debe constituirse por pasiva, si es que sospecha de la completitud o actualidad del registro arrimado. Nada más riguroso contempla la norma.

Nótese, en todo caso, que el recurrente sí arrimó un certificado de tradición generado el cinco de marzo de dos mil diecinueve (02 c. 1 / págs. 154-162).

³ El recurrente pudo haber satisfecho el requerimiento del despacho con un nuevo certificado de tradición; al fin, su término de expedición suele ser inmediato, sea presencial, sea virtual (art. 68 L. 1579/2012). No tenía por qué someterse a la espera de un certificado especial, sujeto a mayor plazo de expedición, para obtener el mismo propósito del certificado comúnmente llamado de libertad y tradición (art. 69 *ibíd.* / inc. 2.º art. 375-5 C. G. P.).

También es cierto que él anunció su intención de presentar un certificado especial si se le concedían unos días adicionales para tal efecto, a lo que aportó la respectiva colilla del pago hecho ante la oficina registral (04 c. 1 / págs. 2 y 12); intención honrada a través de la certificación que se generó este veintisiete de enero y que se allegó con el recurso interpuesto al día siguiente (06 c. 1 / págs. 4-5).

Con este certificado especial se comprueba que la sospecha del juzgado originario era infundada: los propietarios inscritos a marzo dos mil diecinueve –contra quienes se dirigió el escrito inaugural– son los mismos en la actualidad. Es decir que el certificado generado en el año de dos mil diecinueve sí contenía toda la información necesaria para admitir la demanda e integrar válidamente el litisconsorcio necesario por pasiva. Y si bien es un documento que no se allegó dentro del término inicial de subsanación, sino dentro de la ejecutoria del auto que rechazó la demanda, las disposiciones procesales deben ser interpretadas a la luz de los principios constitucionales y generales del derecho procesal, decididamente favorecedores del derecho fundamental de acción. En la providencia atacada se dio prevalencia a la perentoriedad del término por sobre el derecho fundamental del litigante de acceder a la justicia, cuando, advertida de que su propia sospecha, no la de la ley, era notoriamente infundada, podía retrotraerse su determinación durante la reposición para no incurrir en un exceso ritual manifiesto.

Así las cosas, el auto apelado debe ser revocado porque (i) el certificado originalmente arrimado no puede ser repulsado o ignorado a causa de un criterio temporal que no constituye causal de inadmisión; y porque (ii) en todo caso no queda duda alguna sobre la titularidad real del inmueble objeto de usucapión.

DECISIÓN

En atención a lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, a través de esta Sala Única de Decisión Civil, **RESUELVE: Revocar** el auto que rechazó la demanda, de fecha y origen indicado, y consecuentemente **disponer** que el juzgado originario vuelva al examen preliminar de admisibilidad sin que pueda proveer su rechazo con base en la vigencia del certificado de tradición allegado.

Notifíquese



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado