TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

SALA UNITARIA CIVIL – FAMILIA

Pereira, treinta de agosto de dos mil diez

Radicación 66170-31-03-001-2010-00074-01

Se decide por medio de esta providencia, el recurso de apelación oportunamente interpuesto por María Cenelia Montes Tabares, contra el auto de 6 de mayo del presente año del Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, que rechazó la demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, que dicha ciudadana presentó contra María Edilma Benjumea Ríos.

El despacho mencionado en auto de 2 de marzo había inadmitido el libelo para que se allegara certificado registral “donde conste las personas (sic) que figuren como titulares del derecho real con respeto al bien objeto de la demanda o que no aparece ninguna como tal.” Ante el recurso de reposición planteado manifestó el juzgado que “el requisito de ley es el certificado del registrador y no el certificado de tradición, como el que se aportó a la demanda, pues el primero es una constancia directa del funcionario sobre la persona que aparece como titular de derechos reales sobre el inmueble y, en cambio, el segundo, es un documento al que puede acceder cualquier persona para establecer la situación jurídica del bien.”

No satisfecha la exigencia solicitada, advino posteriormente el rechazó, en relación con el cual se desplegó el recurso de apelación que ahora debe resolverse.

CONSIDERACIONES

En relación con el proceso de pertenencia, tiene señalado el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil que el demandante debe aportar un certificado del registrador de instrumentos públicos en el cual conste quiénes figuran como titulares de derechos reales sujetos a registro, “o que no aparece ninguna como tal.” Esto quiere decir que si del certificado de tradición que se adjunte y que corresponda al bien sobre el cual va a recaer la declaración solicitada, se desprende quién o quiénes son los titulares de derechos reales, tal documento será suficiente para dar viabilidad a la demanda, puesto que de allí se desprenderá con nitidez la legitimación pasiva, ya que será contra esos titulares que habrá de dirigirse la demanda. Si no existe ese certificado, porque el bien no esté inscrito o matriculado, será necesario, entonces, obtener previamente a la demanda un certificado sobre tal situación. Son, pues, dos situaciones diversas las que contempla la norma.

De acuerdo con lo cual, se deduce que no se acertó por el juzgado al exigir un certificado registral especial, puesto que para ello bastaba en principio con el certificado de tradición que se adjuntó en el que efectivamente constan personas que tienen derechos reales sobre el inmueble. El problema surge cuando se verifica que se ha pedido en pertenencia es el de matrícula inmobiliaria 294-32180, pero tanto en la escritura mediante la cual se adquirió el bien por la señora Benjumea Ríos como en el certificado de planeación de Dosquebradas anexado, se hace alusión a la 296-0035482. De tal modo que siendo deseable que el proceso se inicie y adelante por senderos firmes, antes de su admisión deben despejarse todas las imprecisiones que eventualmente puedan llegar a tener incidencia sobre las súplicas, y aclararse lo que concierna si es que el bien ha sido objeto de desenglobes o de ventas parciales.

Por el aspecto reseñado, se concluye, deben hacerse las aclaraciones que correspondan ya que mientras tanto queda en duda la idoneidad del certificado de tradición anexo a la demanda, en cuanto a la validez que tenga respecto de este proceso y sus explícitas pretensiones. Aunque por motivación diferente, será confirmada la providencia objeto del recurso.

A mérito de lo expuesto, esta Sala Unitaria Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, CONFIRMA el auto mediante el cual el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, rechazó la demanda de pertenencia presentada por María Cenelia Montes Tabares.

Notifíquese,

El Magistrado,

Fernán Camilo Valencia López