

ASUNTO : RESUELVE APELACIÓN
DEMANDANTE : SOFIA FLÓREZ CARDONA
DEMANDADO : PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS
RADICADO : 63001400300720230037601

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío, seis de diciembre de dos mil veintitrés

Corresponde resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante frente a la decisión adoptada por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia Quindío, de fecha 21 de junio de 2023, mediante la cual el despacho rechazó de plano la demanda.

ACTUACIÓN PROCESAL

El Juzgado ya mencionado, mediante auto del 21 de junio de 2023 rechazó la demanda de plano por cuanto consideró que, de acuerdo con el certificado expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos, el inmueble objeto de la demanda es baldío, debiéndose dar aplicación al numeral 1 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012.

La parte demandante, SOFÍA FLÓREZ CARDONA, mediante escrito visible en el archivo pdf 021 del 27 de junio de 2023, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación. El juez A quo mediante auto del 12 de julio de 2022 decidió no reponer y el 04 de agosto de 2023 concedió el recurso de apelación.

ARGUMENTOS DEL APELANTE

El apelante manifestó lo siguiente en el archivo pdf 022 del cuaderno de primera instancia:

Que se aportó en la demanda “CERTIFICADO ESPECIAL PARA PERTENENCIA”, como uno de los requisitos establecidos en el numeral a), artículo 11 de la ley 1561 de 2012, el cual

refiere que: *“Si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble.”*, por lo que, al revisar la PRUEBA 9 PDF, se observa en el ordinal segundo que: *“(…) NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES”*, razón por lo que tal certificación se ajusta plenamente a los requerimientos de la norma en mención.

Que hay un error de interpretación del despacho ya que este dice en la providencia recurrida que: *“Ahora bien, de acuerdo con el certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad **el inmueble objeto de la demanda es baldío**, por lo que debe darse aplicación a la precitada disposición rechazando de plano la demanda”* Resalado fuera de teto.

Que la afirmación del despacho no se ajusta al contenido del “CERTIFICADO ESPECIAL PARA PERTENENCIA” aportado con la demanda ya que en este se dice que: **“CABE ADVERTIR QUE, RESPECTO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA CONSULTA, PUEDE TRATARSE DE UN PREDIO DE NATURALEZA BALDÍA, QUE SOLO PUEDE ADQUIRIR POR RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS…”**

Se debe observar que esta es una nota adicional que acompaña al “CERTIFICADO ESPECIAL PARA PERTENENCIA” por cuanto, la certificación consta únicamente de dos ordinales “PRIMERO Y SEGUNDO” que hacen referencia al inmueble con ficha catastral 013000000190011000000000, por lo cual es categóricamente equivocado afirmar que el predio de marras es de naturaleza baldía.

La providencia recurrida es violatoria del artículo 13 ibidem, que señala que: **“Solamente rechazará la demanda** cuando encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1,3,4,5,6,7 y 8 del artículo 60 de esta

ley, o cuando la demanda se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento del título con la llamada falsa tradición.” Negrilla y resaltado fuera de texto

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Debe indicarse preliminarmente que se trata de un proceso especial de que trata la ley 1561 de 2012, con el cual la parte demandante busca la prescripción de un predio urbano de pequeña entidad económica.

Dicen las disposiciones de dicha ley, en lo pertinente:

“Artículo 11. Anexos. Además de los anexos previstos en el estatuto general de procedimiento vigente, a la demanda deberán adjuntarse los siguientes documentos:

(...)

“a) Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición. **Si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble.** Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión, deberá acompañarse el certificado que corresponda a la totalidad de este, y cuando el inmueble comprenda distintos inmuebles, deberá acompañarse el certificado de todos los inmuebles involucrados;”

Igualmente debe tenerse en cuenta la siguiente disposición:

“Artículo 6°. Requisitos. Para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley se requiere:

(...)

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, **cuando advierta que la pretensión 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”.

Ahora, también debe tenerse presente lo indicado en el Art. 123 de la Ley 388 de 1997:

“ARTICULO 123. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos **los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano,** en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales”.

Y la Ley 137 de 1959 o Ley Tocaima regula:

“ARTICULO 1° Se presume que no han salido del patrimonio nacional y que son de propiedad del Estado, los terrenos que constituyen la zona urbana del Municipio de Tocaima, en el Departamento de Cundinamarca, comprendidos dentro de la línea establecida al efecto por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", y que se describe a continuación:...

Y finalmente dispone:

“ARTICULO 2° Contra la presunción establecida en el ARTICULO anterior, valdrán las pruebas que acrediten dominio privado de conformidad Con la ley.

(...)

ARTICULO 7° Cédense a los respectivos Municipios los terrenos urbanos, de cualquier población del país que se encuentren en idéntica situación jurídica a los de Tocaima, y para su adquisición por los particulares se les aplicará el mismo tratamiento de la presente Ley”.

Finalmente el Congreso de la República expidió la Ley 2044 de 2020 “Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones” en la que se indica:

“ARTÍCULO 10. OBJETO. **La presente ley tiene por objeto sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley,** de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho”.

Y concluye la nueva norma:

“ARTÍCULO 32. RETROSPECTIVIDAD DE LA PRESENTE LEY. La presente ley solo aplicará para aquellos asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, **y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares cuando puedan demostrar la posesión por un tiempo mayor a diez (10 años) a la entrada en vigencia de la presente ley,**

El certificado aportado con la demanda para proceso de pertenencia pdf 013 lo siguiente:

“QUE CON LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN APORTADA POR LA SEÑORA SOFÍA FLÓREZ CARDONA... ESTA ORIP VERIFICÓ LOS ÍNDICES DE PROPIETARIOS QUE SE LLEVAN ACTUALMENTE POR MEDIO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR), NO SE IDENTIFICÓ MATRÍCULA INMOBILIRIA INDIVIDUAL Y NO SE IDENTIFICÓ MATRÍCULA DE MAYOR EXTENSIÓN DEL BIEN OBJETO DE SOLICITUD EN EL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO”

“CABE ADVERTIR QUE, RESPECTO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA CONSULTA, PUEDE TRATARSE DE UN PREDIO DE NATURALEZA BALDÍA, QUE SOLO SE PUEDE ADQUIRIR POR RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS ANT, ARTÍCULO 65 DE LA LEY 100 DE 1994 SI EL INMUEBLE ES RURAL Y POR RESOLUCIÓN DE LA ENTIDAD TERRITORIAL CORRESPONDIENTE, ARTÍCULO 123 DE LA LEY 388 DE 1997, SI EL INMUEBLE ES URBANO”.

Ahora, si bien es cierto se usa la expresión “*puede tratarse*”, es claro que ésta es la expresión usada por la entidad porque no es la competente para concluir si es un predio urbano baldío. Lo que sí certifica es que, con **la información brindada por la peticionaria: “NO SE IDENTIFICÓ MATRÍCULA INMOBILIARIA INDIVIDUAL Y NO SE IDENTIFICÓ MATRÍCULA DE MAYOR EXTENSIÓN”**, lo que hace es que, como lo establece la Ley 137 de 1959 en su artículo 2º y el 123 de la Ley 388 de 1997, se genere una presunción de que el bien es baldío y, en consecuencia, dé lugar al rechazo de la demanda.

Adicionalmente advierte el Juzgado las siguientes situaciones:

1. Es indispensable contar con diamantina claridad sobre la identificación y titularidad de los inmuebles, porque, incluso además de la presunción de baldíos

urbanos a manos de los municipios, hay incluso bienes que podrían ser de la Nación, como aquellos que hicieron parte en su momento de vías férreas.

2. El Juzgado comparte la apreciación de primer grado sobre el rechazo de las demandas cuando no cuentan con titulares de derechos reales porque emerge la presunción de baldío.
3. Se desconoce qué información se brindó para la obtención del certificado obrante en el pdf 013, en el que se lee: “CON LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN APORTADA POR LA SEÑORA SOFÍA FLÓREZ CARDONA” desconociéndose cuál fue la fuente para emitir la certificación, sobre todo, cuando en dicho certificado sólo se cita el número catastral.
4. Adicionalmente, se aportaron dos documentos que dan cuenta sobre problemas en la identificación del predio, que datan del año 2022, desconociéndose finalmente cuál fue el resultado final de la corrección pedida ante las autoridades administrativas, lo que arroja aún mayor oscuridad sobre la identificación del bien y la información suministrada para la obtención del certificado.
5. Adicionalmente, debe indicarse que no está desprovista la reclamante de la posibilidad de hacerse a la titulación de su bien, pues para esto debe apoyarse en la Ley 2044 de 2020 y por esto se cita.

Téngase en cuenta que la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, en sede de tutela, providencia SC388-2023, Magistrado Ponente FRANCISCO TERNERA BARRIOS, dijo lo siguiente sobre el tema:

*“Es de tal dimensión la prohibición expresa que la normativa aludida ha efectuado sobre el tema, que el Código General del Proceso, respaldando esa línea de pensamiento, exige al juez establecer cabalmente, **y ab initio**, la naturaleza privada del bien respecto del cual se invoca la pretensión adquisitiva. **De no mediar claridad absoluta sobre su índole particular, deberá proceder al rechazo del escrito de demanda, o a terminar anticipadamente el proceso.**”*

En otros términos, cuando el juez advierte que está en presencia de bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, bienes imprescriptibles o propios de alguna entidad de derecho público, deberá proceder en la forma indicada, lo cual, a su vez, cualifica el objeto del juicio prescriptivo.”

Por lo expuesto se confirmará la decisión de fecha 21 de junio de 2023, mediante la cual el despacho rechazó de plano la demanda.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío,

RESUELVE

PRIMERO. - CONFIRMAR el auto de fecha 21 de junio de 2023, mediante la cual el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia Q., rechazó de plano la demanda presentada por Sofía Flórez Cardona en contra de Personas Indeterminadas.

SEGUNDO. - DEVOLVER el expediente al Juzgado de primera instancia y comunicarle la presente decisión.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Armenia - Quindío

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: **d125c01817e6404ca9a9a009859caeba2f0de9b20ea99fde1aa263582648e642**

Documento generado en 06/12/2023 11:14:13 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>