

OBJETO: DECISIÓN RECURSO DE APELACIÓN
TRÁMITE: DEMANDA PROCESO VERBAL DE TITULACIÓN DE PROPIEDAD
ACCIONANTE: YENIFER PAOLA ARIAS SANCHEZ
ACCIONADA: CARMEN TRUJILLO, AMPARO TRUJILLO, OMAR TRUJILLO, JORGE TRUJILLO, JOSE TRUJILLO, OCTAVIO TRUJILLO, MARIA VICTORIA SILVA y TERCEROS INDETERMINADOS
RADICADO: 63-690-40-89-001-2019-00070-00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Q., ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Corresponde ahora pronunciarse sobre la alzada dentro del recurso de apelación sobre auto interlocutorio que da la terminación anticipada del proceso de una demanda de un proceso verbal de titulación de propiedad, interpuesta por la señora MAGNOLIA HENAO MATOMA en contra de CARMEN, AMPARO, ÓMAR, JORGE, JOSÉ, OCTAVIO TRUJILLO, MARÍA VICTORIA SILVA y PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN A PRESCRIBIR.

ANTECEDENTES

AUTO INTERLOCUTORIO EMITIDO POR EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALENTO – QUINDÍO:

Mediante auto interlocutorio del veinticinco (25) de noviembre de dos mil veinte (2020), el Juzgado Promiscuo Municipal de Salento, Quindío, decidió dar por terminado anticipadamente el proceso especial de titulación de la posesión regulado por la Ley 1561 de 2012, motivado en que la pretensión recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes baldíos, o cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público; expresando que en el caso en concreto las pretensiones de la demanda recaen sobre bienes de propiedad del Instituto Nacional de Vías INVIAS, haciéndolo un bien imprescriptible; frente a lo cual no es procedente la declaratoria de prescripción regulada por la ley 1561 de 2012.

DEL RECURSO DE APELACIÓN

En término el demandante interpuso recurso de apelación por la decisión del juez promiscuo municipal de Salento, Quindío, expresando desacuerdo frente al auto interlocutorio de terminación anticipada del proceso argumentando que esta decisión desconoce varios principios procesales, a saber: El de la prevalencia del derecho sustancial sobre el procedimental porque con la decisión se trunca el derecho de acceso a la propiedad privada y deja en vilo el de posesión ejercido por la demandante durante más de diez años sobre los bienes cuya titulación se busca.

El de la congruencia, que exige un mínimo de coherencia entre las decisiones que se toman y las evidencias con que se cuenta para ello. Así, el despacho en su decisión deja de considerar dos elementos que pueden ser determinantes en su decisión, a saber:

- a) El hecho que existe una certificación del mismo Instituto Geográfico Agustín Codazzi en que se señala como propietaria del bien con ficha catastral N° 00-00-0002-0143-5- 00-00-0026 a la Sra., Magnolia Henao Maroma, quien se identifica con C.C. N° 25' .120.390. Tal certificación se identifica con el número 2757-789-567-33 I 90-0 y fechada el día 16 de julio de 2019.
- b) El que la ficha catastral para el inmueble de la demandante ya no es ese mismo que contesta el IGAC al despacho, esto es, como se ve en el certificado señalado atrás y emitido por esta misma institución, la nueva ficha catastral es N.º 00-00-0002-0143-5- 00-00-0026 (ver certificación identificada con el número 2757-789-567-33190-0 y fechada el día 16 de julio de 2019), distinta a la ficha dictada por el certificado allegado por el IGAC al despacho, esto es, la Ficha Catastral N° 00-00-0002-0143-026 (que señala la propiedad en cabeza de INVIAS)

Que existe una contradicción en la realidad, como aparentemente la hay, por cuanto, o existe una doble condición de baldío imprescriptible y predio de posesión privada sobre un mismo predio, o bien, existe una diferencia de identidad y de materia entre el predio con ficha catastral N° 00-00-0002-0143-5- 00-00- 0026 cuya titulación se pretende y uno de propiedad del Instituto Nacional de Vías, que hoy tiene una ficha catastral similar a la que anteriormente le fuere asignado al predio que se persigue en este proceso, y es la idea por este servidor defendida.

Así pues, aunado a la necesidad de cuestionarse sobre la concurrencia de "propietarios" respecto del, aparénteme mismo predio que, valga la pena advertir nuevamente, se le tienen asignados dos fichas catastrales, una para INVIAS y otra para la demandante Magnolia Henao Matoma (Ver folio 44 respuesta del IGAC al despacho judicial). Tenemos o mejor, tiene el juez de segunda instancia, el deber de definir si en la presente causa, la demanda de la parte activa implica poner en riesgo el interés público de manera imperiosa o si por el contrario, más bien, se pueda dar vía a sus reclamos y a la prevalencia de su derecho sustancial, por encima del formal.

CONSIDERACIONES

En virtud de los argumentos expuestos en el recurso de apelación, se determinará si el juez de primera instancia incurrió en yerro o no al terminar de forma anticipada el proceso, al expresar que el inmueble objeto de litigio es de una entidad de derecho público.

En la demanda se pretende:

- i) - UN LOTE DE TERRENO, mejorado con casa de habitación, pastos naturales, platanera y árboles frutales, ubicado en el área rural del Municipio de Salento en la Explanación Vereda Boquía constante de DIEZ Y SEIS METROS DE FRENTE (16.00 Mts) POR SETENTA Y TRES METROS DE FONDO (73.00 Mts) o sea MIL CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (1.168 Mts²) con Ficha Catastral N^o **00-00-0002-0143-026**, alinderado así: - Por el Oeste, con la quebrada Boquía; Por el Norte, con propiedad del señor David Botero; Por el Sur, con propiedad del Instituto Boquía ####.- y
- ii) Un lote de terreno, ubicado en zona rural, en la Explanación, Vereda Boquía Jurisdicción del Municipio de Salento Quindío con una extensión de CUATRO METROS DE FRENTE (4.00 Mts) POR ONCE METROS DE FONDO (11.00 Mts) es decir CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (44.00 Mts²) y cuyos linderos son los siguientes: - Por el este u oriente que es su frente con vía carretable; Por el oeste u occidente: con propiedad de María Victoria Silva; Por el Norte, con propiedad de María Victoria Silva; Y por el Sur: con propiedad de **MAGNOLIA HENAO MATOMA ####**. (Adyacente al anterior)

Se demanda a quienes, al parecer, el vendieron a la demandante, pero no se indica quiénes son los titulares del derecho real de dominio ni se aportaron los folios de matrícula inmobiliaria. Dice el art. 375 del C.G.P.:

“5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.

El registrador de instrumentos públicos deberá responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días”.

No se entiende entonces, si la parte demandante podía hacer la solicitud y la investigación previa del dominio antes de presentar la demanda, para obtener este anexo obligatorio, pidió que se oficiara, cuando debía hacerlo antes vía derecho de petición.

En este asunto entonces, se evidencia que debe hacerse un estudio para esclarecer cuál es el folio de matrícula, análisis que debió hacerse de manera previa para cumplir con las exigencias propias del Art. 375, empero acá deberá hacerse al interior del proceso, toda vez que la demanda ya se encuentra admitida.

Como indica el enunciado normativo citado, es con “un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro” que se prueba el dominio, es una prueba exclusiva, no puede suplantarse con certificados o documentos del IGAC.

En este caso, el IGAC respondió:

FICHA CATASTRAL NRO.	63-690-00-00-00-00-0002-0143-5-00-00-0026
MATRICULA INMOBILIARIA:	Sin por ser Mejora
DIRECCIÓN:	Explanación Boquía Junto a la Escuela
PROPIETARIO:	Magnolia Henao Matoma – C.C.25.120.390

Es de aclarar, que la ficha 63-690-00-00-00-00-0002-0143-0-00-00-0000 (Terreno), está inscrito a nombre del Instituto Nacional de Vías.

En este orden de ideas, debe indagarse en el curso del proceso, cuál es el folio de matrícula del inmueble con ficha catastral 63690 00 00 00 00 0002 0143 0 00 00 0000, si éste incluye 63 690 00 00 00 00 0002 0143 5 00 00 0026, cuál es el folio de matrícula de ambos, si el 0143 corresponde a una mayor extensión que incluya o no 0026 y, en consecuencia, que el 0026 esté o no incluido en el folio de matrícula del 00143.

Lo que sucede en este caso, es que aún no está claro si efectivamente este bien corresponde o no a uno imprescriptible, toda vez que en Colombia el dominio y la tradición de inmuebles tienen prueba solemne, como lo refiere el Art. 375 del C.G.P. ya citado, además indica el Art. 756. del C.C. en lo pertinente:

“TRADICION DE BIENES INMUEBLES. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”

Así las cosas, en este asunto se debe hacer un examen exhaustivo sobre la identificación de los predios, la existencia o no de folios de matrícula inmobiliaria, si hacen parte o no de predios de mayor extensión, y la determinación a través del folio de matrícula

correspondiente, quiénes son los titulares de derechos reales y si, efectivamente, consultado el folio de matrícula, prueba que es la única para acreditar el dominio, verificar si efectivamente se trata o no de un predio propiedad de una entidad de derecho público.

Para colmo, en este asunto deberán ser tenidos en cuenta los precedentes jurisprudenciales recientes que hacen alusión a las consecuencias que genera la ausencia de folio de matrícula, o verificar si hacen parte de predios de mayor extensión, lo que aún no se encuentra definido.

En ese orden de ideas, como los certificados catastrales no son pruebas idóneas para acreditar el dominio, debe esclarecerse la propiedad de lo pretendido en este asunto, por lo que, considera esta funcionaria de segundo grado, que de manera anticipada se decidió el caso, por lo que la providencia apelada se revocará.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: REVOCAR la decisión del auto interlocutorio donde da la terminación anticipada del proceso proferido el día veinticinco (25) de Noviembre de dos mil veinte (2020), por el Juzgado Promiscuo Municipal de Salento, Quindío.

SEGUNDO: ORDENAR la continuación del proceso según las normas procesales y sustantivas vigentes

TERCERO: NOTIFICAR la decisión al juzgado de origen y dispone la devolución de lo actuado a dicha dependencia.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:

MARIA ANDREA ARANGO ECHEVERRI

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

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:

045a4aca470b2e88405ce6ffa2d6727b51789a3c5e9601450c01749047933d4a

Documento generado en 08/02/2021 05:36:52 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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