



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO La Dorada, Caldas, diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

Ref. Titulación de la posesión segunda instancia

Rad. No. 17867408900120200004400

SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA

Resuelve este Despacho el recurso de alzada interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria, Caldas el 30/09/2021, dentro del proceso Verbal Declarativo Especial de Pertenencia instaurado por Jaime Blanco Bedoya en contra de Luis Bernardo Cifuentes, Juan Evangelista Roa y demás personas indeterminadas; la cual desestimó las pretensiones propuestas por la parte actora.

I. ANTECEDENTES

1.1. Síntesis de la demanda y su contestación

Pretende el demandante que se declare que adquirió por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el 25% del inmueble ubicado en la carrera 5 No. 5 – 64 en el municipio de Victoria, Caldas y; que, en consecuencia, se inscriba la sentencia ante la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Como supuesto fáctico expuso que es poseedor del inmueble descrito en la demanda desde hace treinta y ocho años, ejerciendo actos de señor y dueño en forma pacífica, tranquila e ininterrumpida sin reconocer dominio ajeno; así mismo, adujo haber cancelado los servicios públicos domiciliarios y los demás impuestos, etc., además de haber realizado diversas mejoras.

De igual forma, arguyó que, en la actualidad alquila el inmueble, siendo reconocido como el dueño del mismo por parte de sus arrendatarios.

1.2. Trámite procesal.

Admitida la demanda mediante proveído del día 15/09/2020, el Juzgado de instancia ordenó la integración de la pasiva y la notificación de las personas indeterminadas.

A su turno, ordenó emplazar a las entidades gubernamentales establecidas en el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, a instancias de esclarecer la naturaleza jurídica del predio objeto de contienda.

Emplazadas en debida forma las personas indeterminadas, les fue designado curador *ad litem* para que representara sus intereses, quien procedió a dar respuesta a la demanda y propuso como excepción previa de "inepta demanda", dado que, consideró que el F.M.I., no cumplía con lo requisitos establecidos en el art.11 de la ley 1561 de 2012, medio exceptivo que se despachó desfavorablemente y, por consiguiente, se continuó con el trámite del proceso.

II. EL FALLO DE INSTANCIA.

La señora Jueza de conocimiento, consideró la imprescriptibilidad del inmueble y por ello, sin agotamiento, del debate probatorio de rigor, profirió sentencia anticipada el día 30/09/2021, a través de la cual denegó las pretensiones; como argumento expuso que, en el folio de matrícula inmobiliaria no figuran titulares de derechos reales y, por ende, en su sentir, el predio objeto de pertenencia debe ser considerado baldío, y como tal, imprescriptible.

III. LA IMPUGNACIÓN.

La parte demandante, inconforme con la decisión adoptada por la a-quo, interpuso el recurso que ahora ocupa a este Despacho, rogando para que, en esta instancia, se proceda a la revocatoria del aludido proveído.

Como fundamento de su inconformidad afirmó que, el hecho de no haberse registrado el bien y que se haya certificado que el predio carece de titulares de derechos reales no es argumento suficiente para calificarlo como baldío y, con fundamento en ello, desechar las pretensiones de la demanda.

Refirió que, por el contrario, con las pruebas documentales aportadas, siendo la más relevante el certificado de tradición, podía adverbarse que el inmueble objeto de contienda, sí tenía antecedentes registrales.

Atendiendo los reparos blandidos contra la decisión de primera instancia este Despacho proveerá, lo pertinente, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. De los problemas jurídicos.

Visto el recuento anterior, este Despacho formula los problemas jurídicos en los siguientes términos:

- a) ¿El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 106-3267 de La Dorada, Caldas, es un bien baldío?
- b) ¿Las anotaciones, que se susciten por venta de falsa tradición no se constituyen en antecedentes registrales, para tener un inmueble con la connotación de baldío?

2. Solución a los problemas jurídicos

2.1. De las características de los bienes baldíos.

Dado que la denominación efectuada por la *a quo* al bien inmueble objeto de usucapición fue la de baldío y por lo tanto, imprescriptible, este Despacho considera adecuado, hacer una síntesis de las características de los inmuebles que se denominan de tal forma, para concluir si el predio en contienda cumple con los requerimientos para ser descrito de tal forma.

Frente a este tópico, refiere el artículo 674 del Código Civil que "*son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.*"

Normativa que ha sido ampliamente desarrollada por otras leyes tales como la Ley 200 de 1936 y 164 de 1994, mismas que a su vez, han sido analizadas por la jurisprudencia, siendo uno de los pilares más importantes para su interpretación la establecida por la H. Corte Constitucional en las sentencias SU 235 de 2016, T- 548 de 2016 y T-407 de 2017.

Proveídos en los que se concluyó que, un bien se presume baldío, siempre y cuando no tenga propietario conocido, tesis que por demás fue opuesta a la indicada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que consideraba que todo bien se presume privado, si era objeto de explotación económica tal como lo expuso en la sentencia STC 943 de 2018.

Precisado lo expuesto, se tiene que, conforme la definición efectuada por la Suprema Guardiania de la Carta Magna, los predios baldíos "*son bienes inajenables, esto es, que están*

fuera del comercio y pertenecen a la Nación, quien los conserva para su posterior adjudicación, y tan solo cuando ésta se realice, obtendrá el título de propiedad.¹

Sin embargo, el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, estableció que *“la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo, puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas es las que delegue estas facultades (en la actualidad ANT),”* lo que significa que el planteamiento efectuado por la H. Corte Constitucional puede tener excepciones, ello previo al cumplimiento de unos requisitos para su trámite, los cuales se encuentran en la ley 902 de 2017, que en su espíritu tiene como finalidad otorgar tierras a los ciudadanos que pretenden su explotación económica.

Frente a este tópico se pronunció la H. Corte Constitucional en los siguientes términos:

«[L]os artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, la Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en conjunto se descubre que el conflicto entre estas es apenas aparente. Lo anterior, debido a que la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, como se observó, en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera ocupación.

Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previó cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.

En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable» (Sentencia T-548 de 2016).”

¹ T- 548 del 2016.-

El aparte anterior, permite concluir que, atendiendo la naturaleza pública de los bienes baldíos, los mismos carecen de un titular de derechos reales, situación por la cual el feudo se presume del Estado, pues no hay claridad frente a la existencia de un particular con un título traslativo de dominio que desvirtúe la presunción legal; es decir, que para que un terreno sea denominado de tal forma, el juez no puede tener ningún asomo de duda frente a la presencia de un antecedente de dominio privado sobre el predio objeto de usucapión.

3. Fundamentos fácticos.

Atendiendo los derroteros trazados en otrora, esta sede judicial, resolverá los problemas jurídicos planteados, en aras de establecer si la decisión de primera instancia debe ser confirmada o revocada en su integridad, según los reparos blandidos por el apelante.

Bien. En primer término, debe advertirse que según el estudio del F.M.I. del predio obejeto de esta litis *-obrante en el ítem 91 del E.E.-*, se adviera que, en la anotación No. 1, los señores Efigenia Molina, Félix Antonio Molina, Martín Valencia Molina, vendieron al señor Alejandrino Fernández a título de venta, los derechos gananciales o herencia de cuerpo cierto, quiere decir, que se esta ante la presencia de un derecho sucesoral, del que se desconoce el antecedente registral anterior, para así clarificar la naturaleza del predio.

Ulteriormente, y tras continuar con el estudio de la descrita documental, esta instancia observa en la anotación No. 2, que empieza a enajenarse el predio bajo la connotación de falsa tradición, situación que, incluso, fue replicada por el acá demandante tal como consta en la anotación No. 7

Del estudio de los medios suasorios, se evidencia que, en la actualidad, se desconoce la existencia y el título que los señores Félix Antonio Molina, Martín Molina Valencia y Efigenia Molina poseían sobre el inmueble, para poder efectuar la sucesión de sus derechos al señor Alejandrino Fernández.

Quiere decir, lo anterior que, denominar al inmueble objeto de usucapión como baldío, con el poco material probatorio recaudado, es una decisión a todas luces prematura, pues nótese como primigeniamente, debe auscultarse la génesis de la primera anotación a efectos de establecer la naturaleza del predio, pues sin tal aclaración cualquier aseveración que se realice, sobre la calidad del inmueble es una mera elucubración que carece de certeza.

Ante lo anterior y advirtiendo el panorama normativo atrás referido, se advierte que, es deber del juez, de acuerdo a los poderes especiales que le son conferidos por el artículo 9 de la Ley 1561 del 2012, determinar la naturaleza pública del inmueble partiendo de la base que el feudo que se reclama en usucapión nunca se separó del dominio del Estado, situación que, tal como se evidenció, no es clara en el asunto de marras pues no se conoce la calidad del título del primer adquirente del mismo.

Situación, que no puede ser tomada como un revés frente a las pretensiones del demandante, pues es un asunto frente al que no hay convicción.

Así las cosas, este Despacho echa de menos el estudio juicioso y minucioso de tal requisito, pues la *a quo* se limitó a aplicar la presunción legal, sin darle, incluso, a la parte actora la posibilidad de desvirtuar la supuesta naturaleza pública que permea al predio, tan es así, que, si este estrado judicial quisiera proveer el litigio auscultando los requisitos de la usucapión, no tendría los elementos probatorios, para proveer de tal forma.

De lo expuesto se concluye, que la decisión adoptada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria, fue precipitada, pues la juez de instancia al momento de proferir su decisión tan siquiera hizo alusión a la documental que milita a fl.91 Del E.E., pues su análisis se centró en el certificado especial proferido por el registrador de instrumentos públicos, que acompañó a la demanda, situación que deja huérfanas las aspiraciones del demandante, sin auscultar, como ya se dijo, las condiciones liminares del predio en contienda.

Conforme lo dicho, se tiene que la sentencia de primer grado debe ser revocada, lo anterior para que el Juzgado de instancia evacúe en debida forma, las etapas del proceso previsto en la Ley 1561 de 2012, dando vital relevancia a la forma de adquisición del inmueble que reposa en la anotación No. 1 del Instrumento registral, ello a efectos de determinar de forma definitiva la connotación pública o privada del mismo, situación que sólo puede ser determinada en el seno de un proceso, tras la evacuación del concerniente y legal debate probatorio.

CONCLUSIÓN

En consecuencia, se revocará la sentencia impetrada y en consecuencia de ello se ordenará al juzgado de primer grado continuar con el trámite del presente proceso, a fin de determinar la naturaleza del predio objeto de pertenencia conforme lo dicho.

Sin costas en segunda instancia por cuanto no se causaron.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO DE ASUNTOS LABORALES DE LA DORADA, CALDAS**, administrando justicia en nombre la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida el día 30/09/2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria, Caldas, al interior del proceso de pertenencia instaurado por el señor

Jaime Bedoya Blanco en contra de Luis Bernardo Cifuentes, Juan Evangelista Roa y demás personas indeterminadas, conforme lo dicho.

SEGUNDO: ORDENAR al Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria, Caldas, que continúe con el trámite del proceso de pertenencia, de acuerdo a lo expuesto en la motivación de esta decisión.

TERCERO: NO CONDENAR en costas al impugnante por cuanto no se causaron.

CUARTO: NOTIFICAR por estado la presente decisión conforme lo indicado en el inciso tercero del artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

Edna Patricia Duque Isaza
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Dorada - Caldas

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:

b40424639539d1e9e43b1bc6956e8f0c03f4b1b6b7ac9f8b94a28a2c5514b57f

Documento generado en 19/04/2022 02:40:25 PM

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