

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
68001-31-03-011

Bucaramanga, tres (03) de mayo de dos mil veintidós (2022).

2021-01358-01

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado judicial de la demandante LUZ DARY JURADO URIBE, contra el auto del 12 de octubre de 2021 que profirió el Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta, por medio del cual se declaró la terminación anticipada del proceso.

ANTECEDENTES

Mediante auto de fecha 30 de septiembre de 2019, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Función de Conocimiento de Piedecuesta, admitió la demanda Ordinaria de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio instaurada por Luz Dary Jurado Uribe contra Carmen Rosa Uribe Uribe y Personas Indeterminadas que se crean con derecho sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-9517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

En virtud del Acuerdo PCSJA20-11652 del 28 de octubre de 2020 emanado del Consejo Superior de la Judicatura, que dispuso la transformación de los Juzgados Promiscuos Municipales de Piedecuesta, se avocó el conocimiento del proceso bajo la denominación de Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta, en proveído del 12 de octubre de 2021.

En la mentada providencia, se decretó la terminación anticipada del proceso, en aplicación del numeral 4 del art. 374 del C.G.P., como quiera que el inmueble no cuenta con una cadena de antecedentes que demuestren la titularidad del bien sobre algún particular (derecho real de dominio), y en el folio de matrícula inmobiliaria se registra una falsa tradición.

Consideró el *a-quo*, que desde el pórtico de la demanda, debió darse aplicación por parte del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Piedecuesta, a lo enarbolado en el numeral 4º del art. 375 del C.G.P., el cual preceptúa que la *“declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”*, pues ante tal escenario, *“[e]l juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia 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. Teniendo como punto de partida el que el bien Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación”*.

Se indicó, que conforme el inciso 2º del artículo 674 del Código Civil, “los bienes de la unión cuyo uso no pertenece generalmente a todos los habitantes, se llaman bienes de la unión o bienes fiscales”, noción que empalma con lo plasmado en el canon 675 de dicho estatuto, el cual establece que “son bienes de la unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”, y con el imperativo

del artículo 123 de la ley 388 de 1994, que dispuso que “De conformidad con lo dispuesto con 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”.

Adujo el juez de primera vara que, aunque en los artículos 1º y 2º de la Ley 200 de 1936 los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada y no baldíos, esta presunción debe interpretarse a la luz del artículo 63 de la Constitución Política, en armonía con los artículos 674 y 675 del Código Civil, 44 y 61 del Código Fiscal, y 65 de la Ley 160 de 1994, en tanto los bienes baldíos son imprescriptibles y, por consiguiente, quien se encuentre explotando uno de estos bienes no puede denominarse poseedor sino un mero ocupante, quien a la postre podrá adquirir su dominio mediante adjudicación, adelantando un trámite administrativo que es competencia de la Agencia Nacional de Tierras o de la alcaldía, en el evento de tratarse de inmuebles urbanos.

Se dijo además que, ninguna prueba se allegó respecto la propiedad de la demandada CARMEN RODA URIBE URIBE sobre el bien distinguido con la M. I. No. 314-9517; y, en todo caso, se sobrepone el certificado especial expedido por el Registrador de ORIP de PIEDECUESTA, el cual es claro en exponer que nos encontramos ante un bien que contiene falsa tradición y, por ende, sin ninguna persona inscrita de derecho privado que ostente su dominio.

Siendo ello así, estableció que el bien no cuenta con una cadena previa que demuestre la titularidad de derechos reales sujetos a registro, y por tal motivo, se presume imprescriptible, por lo cual procedió a dar aplicación a la causal contenida en el art. 374 – 4 del C.G.P., y en consecuencia se decretó la terminación anticipada del proceso.

EL RECURSO

El apoderado de la parte actora, interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la decisión, indicando que con la presentación de la demanda se allegó certificado de libertad y tradición para proceso de pertenencia de fecha 28 de junio de 2018 del predio rural denominado Boquerón y Alto Pozo, identificado con matrícula inmobiliaria 314-9517, que figura como de propiedad de la señora CARMEN ROSA URIBE URIBE.

Sostiene que la apreciación del despacho no tiene asidero pues en el folio aparecen sujetos de derecho privado como propietarios y el hecho de que exista falsa tradición no conlleva a que se dé por terminado el proceso como erradamente se hizo. No entiende porque se señala que el predio es imprescriptible o que se trata de un baldío, cuando en el mismo aparecen más de 20 anotaciones señalando los diferentes actos jurídicos que ha sufrido el inmueble y en ninguna parte aparece que sea de propiedad de una entidad del Estado, es más aparecen otros propietarios e incluso del mismo se han desprendido nuevos predios fruto de procesos de pertenencias tramitadas por juzgados del circuito de Bucaramanga.

Señala que debe tenerse en cuenta que el presente proceso se tramitó conforme la Ley 1651 de 2012 y una de las finalidades de esta ley es precisamente que dentro del proceso de pertenencia se puedan subsanar las falsas tradiciones, para lo cual el juez deberá llevar a cabo todas las actuaciones tendientes a esclarecer dicha situación.

Cosidera que es claro el yerro en que incurrió el despacho al señalar que el predio es imprescriptible, pues en el certificado allegado con la demanda, además de otros sujetos aparece la demandada CARMEN ROSA URIBE URIBE, también se allegó el certificado catastral nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el que consta quien es el propietario

del predio, debiendo tenerse en cuenta que si el predio figura con falsa tradición para la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, esta puede ser subsanada con la sentencia de pertenencia a favor de la demandante.

Por último, refiere que el folio de matrícula inmobiliaria no presenta ninguna anotación contraria a la Ley o que vislumbre que el predio este incurrido en una de los requisitos para rechazar la demanda, pues la falsa tradición puede ser subsanada con la sentencia que otorga la propiedad como consecuencia de la posesión.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a este despacho determinar si la decisión de declarar la terminación anticipada del proceso de pertenencia, fue acertada o, por el contrario, debe revocarse.

CONSIDERACIONES

De manera preliminar, debe ponerse de presente lo expuesto en el artículo 375 del C.G.P.: *“En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas: 4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público. El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia 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”.*

Por su parte, el artículo 674 del Código Civil establece: *“Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.”*

De otra parte, el artículo 675 *Ibídem*, señala que son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.

Conforme lo anterior, resulta claro que cuando el juez advierte que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible, rechazará la demanda o declarará anticipadamente la terminación del proceso.

No obstante, yerra el *a quo*, cuando señala que, el bien inmueble que se pretende usucapir es un bien baldío o de uso público, tan solo por el hecho de que, en el certificado especial para procesos de pertenencia expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, se indique que no se registran titulares de derecho real de dominio, sin tomar en cuenta que, en el mismo documento también se menciona *“antecedente registral en falsa tradición...folio en falsa tradición”* (pág. 5 PDF 001).

En punto al instituto denominado falsa tradición, se entiende como la inscripción que se hace en la matrícula inmobiliaria a favor de una persona que recibe de otra que carece del pleno derecho de dominio de propiedad o como aquella en la que no se dispone de un justo título que sea traslativo del dominio.

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015 con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa, definió la falsa tradición como:

“Se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.

(...)

De ahí, en los anteriores folios, organizados por columnas, la sexta se diseñó para la falsa tradición, a fin de inscribir los títulos que provienen del “non domino”, correspondiendo a ventas de inmuebles ajenos, sin antecedentes propios, mejoras en suelo ajeno, cesión de derechos herenciales, adjudicación de derechos y acciones en sucesorio o de un propietario putativo, etc. Quienes así se encuentran, son aparentes titulares del derecho de dominio, y no pasan de ser simples poseedores, porque no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, pseudotradición o tradición medio, porque pone al adquirente en calidad de poseedor con la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, pues la tradición así realizada no existe, al no provenir del verus domino.”

Se concluye así, el hecho de que se registre en el folio inmobiliario de un bien, la anotación de falsa tradición, no implica *per se*, que se trate de bienes baldíos, sino que meramente carecen de antecedente registral, siendo viable en estos casos, demandar su pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio.

Y es que precisamente, como lo afirma el recurrente, desde la interposición de la demanda se invocó como fundamento de derecho, la Ley 1561 de 2012, la cual tiene como objeto promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.

Menciona dicha normativa en su artículo 3, que *“quien pretenda obtener título de propiedad sobre un inmueble rural mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones. Para efectos de la presente ley, también se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente”*.

En ese orden de ideas, no resultaba viable ordenar la terminación anticipada del proceso, en este estadio procesal, bajo el entendido de que el bien que

ASUNTO: APELACIÓN AUTO
DEMANDANTE: LUZ DARY JURADO URIBE
DEMANDADO: CARMEN ROSA URIBE URIBE E INDETERMINADOS
RADICADO: 685474003001.2021-01358-01

se pretende usucapir es baldío al carecer de antecedente registral por falsa tradición, pues dicha circunstancia, podría verificarse en el curso del proceso, siendo precisamente ese el objetivo de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 1561 de 2012: *“En el auto admisorio se ordenará informar por el medio más expedito de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y a la Personería Municipal o Distrital correspondiente para que, si lo consideran pertinente, hagan las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones”*.

Puestas, así las cosas, se **REVOCARÁ** el auto impugnado, debiendo la juez *a quo* continuar con el trámite del proceso, bajo los parámetros dispuestos en la Ley 1561 de 2021.

Con apoyo en lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

R E S U E L V E:

PRIMERO. - REVOCAR el auto de fecha auto de fecha doce (12) de octubre de dos mil veintiuno (2021), proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta, por medio del cual se declaró la terminación anticipada del proceso de pertenencia, debiendo continuarse con el trámite del proceso, conforme lo dispuesto en la Ley 1561 de 2021.

SEGUNDO. - Ejecutoriado este auto, **DEVUÉLVANSE** las diligencias al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

A handwritten signature in black ink, enclosed in a large, hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'Leonel Ricardo Guarín Plata'. Below the signature, there are several horizontal lines, possibly representing a stamp or a signature strip.

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 031 del 04 de mayo de 2022.