

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, cuatro (4) de abril de dos mil veintidós (2022)

INTERLOCUTORIO: 381

PROCESO: VERBAL ESPECIAL DE TITULACION

DEMANDANTE: ALBA ELSY y MARLENY GONZALEZ OCAMPO

DEMANDADOS: PERSONAS INDETERMINADAS

RADICADO: 17001-40-03-003-2021-00399-02

I. OBJETO DE LA DECISIÓN:

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el auto proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Manizales, el 31 de enero de 2022, que dispuso rechazar la demanda de la referencia.

II. PRECEDENTES:

Por intermedio de apoderado judicial, las accionantes presentaron demanda para proceso Verbal Especial regulado por la ley 1561 de 2012, por medio de la cual pretenden que se ordene el otorgamiento del título de propiedad sobre el inmueble urbano identificado con la ficha catastral 01-05-00-00-0039-0008-0-00-000, con nomenclatura calle 18 No. 35-43 y calle 18a No. 36-04, en el barrio el Carmen de la ciudad de Manizales, consistente en una casa de habitación de una sola planta.

El despacho cognoscente, a través de auto calendado 09 de julio de 2021, dispuso que antes de calificar la demanda, al tenor del canon 13 ejusdem, se debía oficiar a las entidades que allí se relacionaron, con el fin de obtener la información necesaria y establecida por dicha ley para el efecto.

Después de recibir las respuestas aludidas, la primera instancia en providencia del 31 de enero de 2022, dispuso rechazar la demanda aduciendo que el bien perseguido en el caso de marras no tiene antecedentes registrales y que el

certificado especial de pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, visible a folio 39 del cartulario digital, sugiere que puede tratarse de un bien inmueble de naturaleza baldía, que solo puede ser adquirido por adjudicación o venta realizada por el municipio de Manizales, según las voces de la ley 388 de 1997.

Rememoró que, respecto a la prescripción sobre bienes que no cuentan con folio de matrícula inmobiliaria o de aquellos que cuenten con este pero no tienen antecedentes de dominio, la Corte Constitucional en sentencias T-488 de 2014 y T-549 de 2016, consideró que debe mantenerse incólume su presunción de baldíos, la cual debe ser interpretada a la luz del artículo 63 de la carta Magna, en armonía con los artículos 674 y 675 del Código Civil, en tanto dichos bienes son imprescriptibles y, por ende, quien se encuentre explotando un bien de tal condición, no puede denominarse poseedor sino un mero ocupante, quien a la postre puede adquirir el dominio mediante la figura legal de adjudicación, pero a través de un proceso especial administrativo cuya competencia recae en la Agencia Nacional de Tierras o de la Alcaldía Municipal (tratándose de inmuebles urbanos).

Arguye que, de los anexos escriturales presentados por la parte actora, visibles a folios 13 y siguientes, a través de los cuales se materializó la intención de compra del terreno en litigio, en los cuales se deja constancia que es un terreno ajeno y que, por lo tanto, no puede ser registrable, adicional a que, en el folio 18, se puede apreciar textualmente que las primigenias poseedoras indican que la venta que se hace recae sobre una mejora plantada en terrenos de la nación.

Finalmente, esgrime que el presente caso versa sobre saneamiento de títulos de una falsa tradición, pues se identifica que sobre el inmueble recayeron negocios jurídicos de transmisión incompleta de la propiedad, pues existió enajenación de cosa ajena y una transferencia de derecho sin antecedentes propios, adicional a que la demanda fue dirigida en contra de personas indeterminadas.

Dicha decisión fue repelida por la parte actora quien, de manera tempestiva, interpuso el recurso de alzada y, en lo medular, expuso que la juez de primera instancia está incurriendo en una vía de hecho al desconocer los principios rectores que rigen los procesos verbales especiales, la indebida valoración probatoria, el desconocimiento de la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, la

contravía de su decisión contra el debido proceso, el acceso a la justicia, al interés general y al derecho a la propiedad privada, entre otros.

Esgrime, en primer lugar, que la a-quo le da un sobre peso a la certificación del Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales el cual “sugirió” que el bien “puede” ser baldío y que: “solo puede ser adquirido por adjudicación o venta realizada por el municipio de Manizales”, cuando éste está extra limitando sus funciones, ya que su labor se ciñe a certificar lo correspondiente al registro conforme a solicitud hecha con base a la ley 1561 de 2012, sin tener más allá que una simple percepción de que el bien es baldío e, incluso, sin tener prueba adicional a las que reposan en el Despacho, ya que considera que el trámite deber ser a través del Municipio de Manizales, cuando en las respuestas dadas al Juzgador de primer nivel, a través de sus dependencias, es enfática en informar que el predio **NO** es del municipio ni del departamento, indica además que anexa respuesta del 29 de septiembre de 2020 donde la Alcaldía de Manizales respondió a solicitud de adjudicación de este predio, que no es de propiedad de Manizales y, por ello, no podría ser objeto de titularización y legalización por esa entidad.

Para el efecto, cita providencia de la Honorable Sala de Casación Civil y Agraria - Magistrado Ponente ARIEL SALAZAR RAMÍREZ -con número de providencia STC15887-2017, refiriéndose a la falta de antecedente registral y matrícula inmobiliaria.

Menciona que la primera instancia expresa que sus prohijadas pueden adquirir el dominio del predio mediante la figura legal de adjudicación, a través de la Agencia Nacional de Tierras o de la Alcaldía Municipal de Manizales, siendo que la citada Agencia manifestó que solo puede llevar a cabo trámites de adjudicación de bienes rurales (lo que no acontece para el presente), y que el Municipio a través de Masora, la dependencia de Bienes de la Alcaldía de Manizales, Secretaría de Hacienda e, incluso la Gobernación de Caldas, precisaron que el bien **NO** hace parte de los bienes de su dominio; insistiendo dicha Juez en que la competencia radica en cabeza de ellos, cerrando así mismo la única vía con la que cuentan sus mandantes, la vía judicial y violando sus derechos al acceso a la justicia, seguridad jurídica, debido proceso y otros.

Afirma que el despacho de conocimiento le da trascendencia a un aparte de una compraventa primigenia, en la que se indicó que el bien recae en mejoras plantadas

en terrenos de la nación, cuando dicha acotación se aclaró en el párrafo 2 numeral 6 del memorial que subsanó la demanda¹, refiriendo en aquel:

“Respecto a lo manifestado en las escrituras por medio de las cuales se ha realizado la venta de la posesión y mejoras sobre el predio plurimencionado, cabe anotar que, los documentos han sido redactados y llevados a escritura pública por medio de particulares, los cuales al no tener una matrícula inmobiliaria del predio y por desconocimiento en la redacción de tales, pudieron considerar en su momento que son terrenos de la nación, siendo esta una afirmación que per se no configura la naturaleza del predio, en baldío y/o de carácter privado; predio que, como se indicó y acorde a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política no es de carácter imprescriptible.”

Acota que se resta valor a los documentos que determinan que el bien no es de ninguna entidad del Estado (certificaciones de la ANT, Gobernación y de las diversas dependencias del Municipio), pero resaltando un aparte de un documento celebrado hace varios años por particulares, que quizás no contaban con el debido conocimiento, asesoría y representación de profesionales instruidos en el mismo, como si lo tienen las entidades del Estado.

Finalmente indica que la a-quo expresa que el inmueble se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en el artículo 6, numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la ley 1561 de 2012, pero que no prueba que ello se corrobore con la realidad jurídica del inmueble, por lo que consideró imperioso destacar la plurimencionada providencia de la Honorable Sala de Casación Civil STC-15887-2017.

Por lo anterior solicita se revoque el auto confutado y, en consecuencia, se siga adelante con el trámite de ley.

III. CONSIDERACIONES:

Para resolver sobre lo planteado, importa rememorar los fundamentos procesales del tema objeto de decisión.

¹ Nótese que la demanda no fue inadmitida.

El artículo 6°, numeral 1, de la ley 1561 de 2012, entre los requisitos para la aplicación del proceso verbal especial, establece:

“1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

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...”

De acuerdo con la preceptiva memorada, la acción dirigida a usucapir un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio o para obtener su titulación se hace inviable, entre otros razones, cuando se trata de bienes baldíos o de propiedad de entidades de derecho público, en cuyo caso el juzgador de conocimiento, de advertirlo antes del proferimiento de la sentencia de primera instancia, deberá proceder a declarar la terminación anticipada del proceso e, incluso, de tener esa certeza, podría rechazar de plano la demanda, con base en dichas preceptivas.

En el sub lite, con base en el Certificado Especial del Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, la primera instancia optó por el rechazo de plano de la demanda, documento que no es suficiente para este específico fin.

En efecto, en el certificado registral allegado con la demanda se expuso lo siguiente:

“EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE
MANIZALES

“Que para efectos de lo establecido en lo dispuesto por el artículo 375 de la ley 1564 de 2012, y en virtud de lo solicitado mediante turno de certificado con radicación No. 2021-100-1-44413 de fecha mayo 20 de 2021:

CERTIFICA

“PRIMERO: Que con la documentación e información aportada por el usuario “El inmueble se ubica en el barrio El Carmen en la ciudad de Manizales, con la nomenclatura urbana Calle 18 # 35-43 y Calle 18ª #36-02, en el departamento de Caldas, antigua zona del cable de Manizales a Villamaría, constante de una casa de habitación de una sola planta de bareque con techo de teja de barro de más o menos OCHO METROS (8 MTS). Los linderos del inmueble son ####Por el frente, con la calle 18, por el centro con la calle 18, por un costado con propiedad del señor Saul Suaza y por el otro costado, con propiedad de Rita Flórez#### se verificaron los índices de propietarios que se llevan actualmente por medio electrónico es esta Oficina; No es posible establecer matrícula inmobiliaria individual ni de mayor extensión del bien objeto de la solicitud del predio ubicado en la Calle 18 # 35-43 y Calle 18ª # 36-02 del municipio de Manizales, departamento de Caldas.

“SEGUNDO: El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario “El inmueble se ubica en el Barrio El Carmen en la ciudad de Manizales, con la nomenclatura urbana Calle 18 # 35-43 y Calle 18ª #36-02, en el departamento de Caldas, antigua zona del cable de Manizales a Villamaría, constante de una casa de habitación de una sola planta de bareque con techo de teja de barro de más o menos OCHO METROS (8 MTS). Los linderos del inmueble son ####Por el frente, con la calle 18; por el centro con la calle 18, por un costado con propiedad del señor Saul Suaza y por el otro costado, con propiedad de Rita Flórez####. “No registra Folio de Matrícula inmobiliaria alguno”. Determinándose, de esta manera, la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES. (Negrillas fuera del texto).

“Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de naturaleza baldía, que solo puede adquirirse por Adjudicación o Venta realizada por el Municipio de Manizales, artículo 123 de la Ley 388 de 1997.

“Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 375 de la ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), debido a que los inmuebles que tengan la naturaleza de Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES.

“...

Se expide a petición del interesado a los tres (3) días del mes de junio de dos mil veintiuno (2021)” (Negrillas fuera del texto)”

Si se observa con detenimiento la certificación registral, utiliza la expresión “...puede tratarse de un predio de naturaleza baldía”, la cual no es contundente, es una presunción que deja un velo de duda, de ahí que deba complementarse con las demás pruebas que se aporten al proceso, entre ellas, las respuestas que para tal fin alleguen las demás entidades públicas involucradas en estos específicos temas.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, expuso:

“4.4. Ahora bien, suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien.

“...El hecho de que no aparezca anotado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación, un predio rústico con el nombre de persona como propietaria, en el proceso de registro a partir de 1977, no puede constituir indicio suficiente para pensar que se trata de un bien baldío, y por tanto imprescriptible, ni puede apreciarse que deriva inferencia que lleve a esa conclusión, para superar la presunción advertida de ser un predio privado”.²

Igual ocurre con el contenido de los títulos escriturarios aportados con el libelo demandatorio, en los que se indica que lo que se vende son la posesión y las mejoras construidas en terrenos de la Nación, expresiones de los declarantes que lejos están de calificar el inmueble como baldío, pues son las certificaciones de las entidades competentes en materia de tierras urbanas y/o rurales, con apoyo en los demás medios suasorios practicados en el litigio, las que darán la certeza de la situación jurídica real del inmueble disputado.

En el caso concreto, le correspondía a al municipio de Manizales informarle al despacho si el predio objeto de la demanda es o no de su propiedad. Y así lo hizo, la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Manizales, a través del oficio SH OB 028-22, dando respuesta al oficio 2523, informó que una vez verificado el Sistema de Información Geográfica SIG, Consulta Cartografía Temática POT Rural 2017-2031, consulta VUR de la SNR, consulta plataforma del nuevo catastral MASORA y las bases de datos que reposan en esta dependencia, **se pudo concluir que el predio ubicado en la Calle 18ª# 35-43, identificado con ficha catastral Nro. 01050000003900080000000000 NO es de propiedad del Municipio de Manizales.**

² Sentencia STC 1776 del 16 de febrero de 2016, Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona.

En el mismo sentido, el Grupo de Bienes Inmuebles de la Gobernación de Caldas, mediante oficio G.B. 218 del 22 de septiembre de 2021, le informó al despacho de primera instancia, en respuesta a su oficio 01250 del 9 de julio de 2021, librado dentro del proceso con radicado No. 2021-00399, notificado a dicho ente territorial el 14 de septiembre, lo siguiente:

*“Una vez analizada la base de datos del inventario que reposa en Grupo de Bienes Inmuebles de la Gobernación de Caldas, se determina que el predio identificado con la ficha catastral No. 01-05-00-00-0039-0008-0-00-00-000, ubicado en el barrio el Carmen del Municipio de Manizales, **no hace parte de los bienes fiscales del Departamento de Caldas.***

Motivo por el cual no es posible brindarle la información solicitada del predio ubicado en zona urbana de Manizales de acuerdo con el literal C del numeral 4 y el numeral 6 del artículo 6 de la ley 1561 de 2012.”

Así las cosas, debió la primera instancia auscultar con especial ahínco la presunta calidad de baldío del predio objeto de la usucapión, pues son las máximas autoridades en el tema de tierras en el país, quienes ejecutan las políticas de ordenamiento social de la propiedad, y gestionan el acceso a la tierra para la productividad, la seguridad jurídica y la administración de los predios del Estado.

Tan importante es el concepto en estos casos de dichas autoridades, que el legislador del 2012 dispuso que fueran consultadas previamente, antes de calificarse la demanda para su admisión o eventual rechazo, para que el funcionario judicial de conocimiento tuviera la suficiente claridad al tomar una decisión tan trascendental, de cara al derecho fundamental al acceso a la administración de Justicia, como lo es la declaratoria de rechazo de plano de la demanda o su terminación anticipada.

En consecuencia, se revocará el proveído apelado en este aspecto.

Finalmente, adujo la primera instancia que también rechazaba la demanda porque el presente caso versa sobre saneamiento de títulos de falsa tradición y que se dirige en contra de Indeterminados, pues se identifica que sobre el inmueble recayeron negocios jurídicos de transmisión incompleta de la propiedad, que existió enajenación de cosa ajena y una transferencia de derecho sin antecedentes

registrales; advierte esta célula judicial que, por este segundo aserto, también debe revocarse la providencia fustigada.

Se explica lo anterior, por cuanto ni de los hechos, ni de las pretensiones de la demanda, se infiere que las actoras pretendan sanear la falsa tradición, como lo advierte la Juez a quo, como para entender que podía rechazar la demanda “ab initio” por estar dirigida contra indeterminados, pues los pedimentos están enfilados a que se hagan las siguientes declaraciones:

“PRIMERO: ORDENAR EL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO DE PROPIEDAD a las señoras Alba Elsy y Marleny González Ocampo al ejercer posesión irregular sobre el inmueble identificado con ficha catastral 01-05-00-00-0039-0008-0-00-00-000 con nomenclatura urbana Calle 18 N° 35 – 43 y Calle 18ª N° 36 – 04 en el barrio El Carmen en la ciudad de Manizales, consistente en una casa de habitación de una sola planta con techo de teja de barro de más o menos ocho metros (8) frente a la calle 18, solar y casa descritos dentro de los siguientes linderos: ### Por el frente con la calle 18ª; por el centro con la calle 18; por un costado con propiedad de Saul Suaza y por el otro costado con propiedad de Rita Flórez ### los que figuran en la escritura N° 499 del 01 de Abril de 2011 de la Notaría 1 del Círculo de Manizales que igualmente se aportan en los anexos de la demanda; lo anterior por tener una posesión extraordinaria de dominio superior a los 45 años, incluyendo la suma de las posesiones anotadas.

“SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior y para los efectos de la ley 1561 de Julio de 2012, se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales realizar apertura de un folio de matrícula inmobiliaria.”

Y es que la ley 1561 de 2012, con el fin de promover el acceso a la propiedad, establece un “proceso verbal especial” para una de dos condiciones:

1. Otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, o
2. Sanear la falsa tradición.

En cuanto al proceso para otorgar títulos de propiedad sobre bienes inmuebles urbanos, indica la Ley memorada que quien posea un inmueble de pequeña entidad económica cuyo avalúo catastral no supere 250 S.M.L.M.V. puede optar por iniciar el proceso a que se contrae la ley 1561 de 2012, quien deberá demostrar

posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria.

Respecto al proceso para el saneamiento de la falsa tradición, fuera de reunir los requisitos especiales establecidos en la ley, debe allegarse el certificado de Tradición y Libertad del inmueble, en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, pues **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**; contrario a cuando se depreca titular la posesión, pues puede adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble (art. 11 de la Ley 1561).

Para esta instancia es claro que el ánimo volitivo de las demandantes poseedoras es iniciar el proceso de titulación de la propiedad de un bien inmueble urbano de pequeña entidad económica, según el Certificado del IGAC, teniendo en cuenta el avalúo catastral del predio objeto de la pertenencia, y no para sanear la falsa tradición, conclusión a la que se llega atendiendo los hechos y las peticiones de la demanda y que se reafirma con la circunstancia fáctica de que, en el sub examine, no existe certificado de Tradición y Libertad del inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro y en donde aparecieren registrados los actos constitutivos de la falsa tradición.

En ese sentido, resulta de bulto el apartamiento que hiciere la primera instancia respecto del trámite que debe impartírsele a la demanda de titulación de la posesión material impetrada por las demandantes, a través de apoderado judicial, configurándose un defecto de tipo procedimental transgresor de derechos fundamentales y de la tutela judicial efectiva que debe imperar en todo proceso.

Es por lo anterior, que se revocará en su integridad el auto de rechazo de la demanda, ordenando la continuación del trámite establecido en la ley 1561 de 2012, para el caso de autos.

IV. DECISION:

Por lo expuesto, el **Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Manizales, Caldas,**

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto del 31 de Enero de 2022, por medio del cual el Juzgado Tercero Civil Municipal de Manizales, Caldas, dispuso rechazar de plano la demanda VERBAL DE TITULACIÓN promovida por las señoras ALBA ELSY y MARLENY GONZALEZ OCAMPO en contra de PERSONAS INDETERMINADAS, por lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: En consecuencia de lo anterior, ORDENAR continuar con el trámite del proceso, según los lineamientos de los arts. 13 y siguientes de la ley 1561 de 2012.

TERCERO: En firme este auto devuélvase las diligencias al Juzgado de origen, previo cumplimiento de lo dispuesto en el inciso final del artículo 326 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
MARIA TERESA CHICA CORTES
JUEZ**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO. La providencia anterior se notifica en el Estado No. 049 de 05 de abril de 2022. GLORIA PATRICIA ESCOBAR RAMÍREZ. Secretaria.

Firmado Por:

**Maria Teresa Chica Cortes
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Manizales - Caldas**

Código de verificación: **3385ff2156d229ffc6f43491ec67201ddb2524a7aea66fa25b99531b3170e1e0**

Documento generado en 04/04/2022 03:07:55 PM

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

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