



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL VIRACACHÁ- BOYACÁ

Proceso: radicación 158794089001-2021-00058-00

Demandante: Alirio Pedraza Quicazaque

Demandado: Personas indeterminadas

Asunto sentencia Anticipada

Viracachá, quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022)

ANTECEDENTES

El señor Luis Alirio Pedraza Quicazaque presenta demanda en contra de personas indeterminadas para que se declare la prescripción extraordinaria de dominio respecto al predio urbano con matrícula inmobiliaria Nro. 090-23679 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ramiriquí, ubicado en la carrera 7 Número 5ª – 87 del municipio de Viracachá. Con la demanda se adjunto certificado especial de pertenencia de antecedente registral en falsa tradición.

La demanda fue admitida ordenándose emplazar a los demandados indeterminados y vinculándose a la Alcaldía Municipal con el fin de que determinara la naturaleza jurídica del predio

Como quiera que el ente territorial contestó pero no se pronunció específicamente sobre la naturaleza jurídica del inmueble, por auto del 30 de marzo de 2022 se requirió nuevamente a la Alcaldía Municipal, quien mediante documento radicado el 02 de mayo indicó que el inmueble es de naturaleza privada y, que en la base de datos aparecía como un inmueble en falsa tradición.

CONSIDERACIONES

Problema jurídico

El problema jurídico que le corresponde resolver a este Despacho consiste en determinar si se configura alguno de los eventos para dictar sentencia anticipada

La **hipótesis** que sostiene el Despacho es que al no existir más pruebas por practicar deberá terminarse anticipadamente la actuación, como quiera que no se logró desvirtuar la presunción de baldío que recae sobre el inmueble objeto de discusión.

De acuerdo con el artículo 278 de la Ley 1564 de 2012 cuando no hubiere pruebas por practicar el juez está en la obligación de dictar sentencia anticipada. A propósito, la Sala de Casación Civil de la Corte en decisión mencionó: “En este escenario, el respecto a las formas de cada juicio se armoniza con los principios de celeridad y economía procesal, los cuales reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Reliévese que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta la futilidad de aquellas deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el caudal suasorio requerido para tomar una decisión inmediata¹

Aunado a lo anterior el numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 señala que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles y que frente a tal escenario, deberá declararse la terminación anticipada.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia precisa como uno de los requisitos axiológicos que se debe acreditar para ganar el dominio por la prescripción extraordinaria, el que la cosa o el derecho sea susceptible de ganarse por prescripción ². A su vez el artículo 2518 del Código Civil dice que: “se gana por

¹ CJS Cas Civil, sent SC2421 julio/04/19 M.P Aroldo Wilson Quironz

² CSJ, Cas. Civil. Sent. Sep 07/09/2020, Rad 50689. M.P Luis Armando Tolosa Villabona.



prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que **están en el comercio humano**, y se han poseído con las condiciones legales” (negrilla propia)

A nivel constitucional, el artículo 63 establece que los bienes de uso público son imprescriptibles, o dicho de otra forma, que no pueden ganarse por prescripción, los cuales de acuerdo con el artículo 102 de la misma codificación pertenecen a la Nación³

En línea con lo anterior, el artículo 675 del Código Civil menciona que son bienes de la unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales **carecen de otro dueño** (negrilla propia). De lo dicho se sigue que son inmuebles baldíos aquellos que no son de dominio de una persona privada.

Por tanto, para ganar el dominio por el modo de la prescripción extraordinaria se debe observar que no se trate de un bien baldío, sea rural o urbano, dado que en palabras del Alto Tribunal: “los baldíos son bienes inenajenables, esto es, que están fuera del comercio y pertenecen a la Nación, quien los conserva para su posterior adjudicación⁴ y tan solo cuando esta se realice, obtendrá el adjudicatario su título de propiedad⁵

Dentro de la clasificación de baldíos, es decir aquellos que carecen de dueño, se encuentran los de naturaleza urbana los cuales de conformidad con la Ley 388 de 1997 pertenecen a las entidades territoriales.

Aclarado entonces que los bienes que no tienen dueño son baldíos y por tanto imprescriptibles surge el interrogante de si existe una presunción iuris tantum de bien baldío ante la ausencia de propietario privado registrado que conlleva a su imprescriptibilidad. Para responder al cuestionamiento planteado y con el fin de aproximarnos a resolver el problema jurídico se puede decir que un inmueble se presume baldío cuando no existe titular de derecho real inscrito.

Como soporte de lo concluido, la Sala Novena de Revisión de la Corte Constitucional ha mencionado que en el ordenamiento existen dos tipos de presunciones: una de bien privado y otra de bien público, lo cual implicaría un aparente conflicto normativo. No obstante, ha determinado este tribunal que dicha situación se resuelve mediante una interpretación sistemática de las disposiciones constitucionales y legales que componen el sistema de baldíos. Señaló que el conflicto es aparente 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. Luego se dijo que en todos los casos que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío⁶.

Sobre el punto la Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014⁷ señaló que “careciendo de dueño reconocido el inmueble y no habiendo registro inmobiliario del mismo, surgían indicios suficientes para pensar razonablemente que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción”, es decir que bajo el presupuesto de faltar un titular de derecho real inscrito o ausencia de registro inmobiliario se presume la naturaleza baldía del inmueble. Más adelante en sentencia T293 de 2016 la Corte expone que la no existencia de titulares registrados de derechos reales sobre el predio, carencia de matrícula inmobiliaria, demanda contra personas indeterminadas configuran indicios que podrían tratarse de un terreno baldío presunción reiterada en la sentencia T-549 de 2016

Por consiguiente, sin perjuicio de la actividad oficiosa⁸, al interesado en la declaración de pertenencia le corresponde demostrar todos y cada unos de los requisitos axiológicos para acceder a ella, y en caso de no desvirtuarse esa presunción de baldío, es decir, cuando se advierta que la declaración de pertenencia recae sobre bienes fiscales adjudicables o baldíos de conformidad con el artículo 278 de la Ley 1564 de 2012 en armonía con el numeral 4 del artículo 375 deberá emitirse sentencia anticipada.

En un caso que guarda similitud con el aquí debatido dado que se discute el rechazo de una demanda de pertenencia sobre inmueble urbano y en el que además se ofició a la Alcaldía Municipal quien emitió respuestas

³ Los bienes fiscales, que también son públicos se dividen a su vez en: (a) bienes fiscales propiamente dichos, (...); y (b) bienes fiscales adjudicables, es decir, los que la Nación conserva “con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley”, dentro de los cuales están comprendidos los baldíos. C Cons. Sent C.255 29/03/2012 M.P Jorge Iván Palacio Palacio.

⁴ De acuerdo con el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 “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...”

⁵ C Cons. Sent T 488 09/07/2014 M.P Jorge Iván Palacio Palacio

⁶ C. Cons, Sent t-496 dic 18/2018 M.P Alberto Rojas Ríos

⁷ Ibidem

⁸ En este punto es necesario decir que la Corte Constitucional en la sentencia T-549 de 2016 reprochó la actividad del juez al no solicitar pruebas de oficio que lo llevaran a determinar la calidad del predio con precisión.



inexactas a la hora de determinar la naturaleza jurídica del inmueble, la Corte en sede de tutela dijo lo siguiente: "la conclusión de rechazar la demanda de pertenencia instaurada por María Elcida Ramírez contra personas indeterminadas, las autoridades acusadas partieron de la premisa de que la ausencia de antecedentes registrales y de titulares de derecho de dominio, no permitía inferir, a ciencia cierta, que se tratara de un bien privado, por lo que sobre el mismo existía la presunción de ser baldío, naturaleza que por ende, no hace posible su adquisición por el modo de la prescripción, hasta tanto sea desvirtuada con plena certeza desde el inicio del proceso, razonamiento que en modo alguno puede tildarse de antojadizo, máxime cuando se aprecia que los Despachos convocados desplegaron una labor probatoria juiciosa, pues requirieron a varias entidades a fin de que certificaran la naturaleza jurídica del fundo, obteniendo como resultado que la heredad señalada, carecía de folio de matrícula inmobiliaria y de propietarios, por lo que se presumía que se encontraba en cabeza del Estado"⁹

De igual manera la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte en providencia del 09 de marzo de 2022 consideró razonable la decisión sentencia anticipada del proceso dado que los bienes fueron considerados baldíos. En esa oportunidad el juzgado del circuito encontró que la parte del predio ubicado en suelo urbano tenía destinación de uso público y además no se observó antecedente de pleno dominio¹⁰.

De lo anterior puede decirse que, tratándose de inmuebles urbanos, cuando la entidad territorial emite un concepto impreciso acerca de la naturaleza jurídica de un inmueble o se evidencia claramente la condición de imprescriptibilidad no es posible derrumbar esa presunción de baldío frente a la inexistencia de titulares de derechos reales.

Caso en concreto

El actor pretende ganar por prescripción adquisitiva de dominio un predio que, según certificado especial de pertenencia, no cuenta con titulares de derechos reales dado que en el certificado se establece la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan propiedad privada.

De igual manera, obra el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria Nro. 090-23679 en el cual se evidencia que su apertura no acaece por un acto constitutivo de derecho real, sino que es producto de la venta de derechos y acciones correspondiente a la falsa tradición.¹¹ El predio no registra inscripción de derechos reales y en el campo de la complementación aparece que Pedraza José del Carmen adquirió por compraventa derechos y acciones a título universal.

Además, obra copia de la escritura número 29 de 1989 en la cual el hoy demandante adquiere derechos y acciones de María de Jesús Pedraza, quien a la vez adquiere con el cónyuge José del Carmen Pedraza y este por compra a Maximiliano Guerra por escritura 169, sin matrícula por haber sido a título universal.

Por corresponder a un inmueble ubicado en suelo urbano se vinculó a la Alcaldía Municipal de Viracachá quien informo: "se encuentra registrado como inmueble de naturaleza privada, también cabe mencionar que en nuestra base de datos aparece como un predio en falsa tradición, ya que este predio está registrado con varios propietarios..."

Así las cosas, y pese a que el ente territorial señaló que esta registrado como un inmueble de naturaleza privada, las anotaciones en el registro dejan ver una cadena de falsas tradiciones que no constituyen actos de dominio y que por lo tanto no se refleja dominio privado, lo cual corresponde a lo dicho por la Alcaldía Municipal: "también cabe mencionar que en nuestra base de datos aparece como un predio en falsa tradición, ya que este predio está registrado con varios propietarios..."

En definitiva, el predio objeto de litis no ha salido del dominio del Estado dado que las falsas tradiciones no transfieren el dominio. Por consiguiente, el hecho de que en la base de datos del municipio aparezcan varios "propietarios" no muta la naturaleza jurídica del inmueble, más cuando es el mismo municipio quien deduce la existencia de propietarios en virtud de la falsa tradición.

⁹ CSJ STC1705-2020 feb/19/20 M.P Álvaro Fernando García Restrepo

¹⁰ CSJ STC2710-2022 Mar 09/22 M.P Luis Alonso Rico Puerta

¹¹ La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble concepto 1477 Superintendencia de Notariado y Registro



Finalmente, y para responder concretamente al problema jurídico planteado, de acuerdo con el campo de complementación del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 090-23679 y a la escritura del 29 de diciembre de 1989, las anotaciones del registro vienen de una falsa tradición siendo inútil el decreto de otro tipo de prueba que reflejen un carácter privado del predio.

Con fundamento en la **presunción de baldío**¹², reiterada en jurisprudencia tal y como se dijo líneas atrás, al no observarse titular de derecho real de dominio y no existiendo más pruebas por practicar se dará por terminado anticipadamente la presente actuación.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Viracachá administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

RESULEVE

PRIMERO. Decrétese la terminación anticipada del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio interpuesto por Alirio Pedraza Quicazaque en contra de personas indeterminadas respecto al inmueble urbano con matrícula inmobiliaria Nro. 090-23679 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ramiriquí, de acuerdo a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO. Ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda respecto al inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 090-23679 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ramiriquí.

TERCERO. Sin condena en costas.

CUARTO. Archívese la presente actuación.

Notifíquese y cúmplase

MARÍA CAROLINA CASTRO PEÑUELA
Juez

Firmado Por:

Maria Carolina Castro Penuela
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Viracacha - Boyaca

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

¹² En un caso análogo, la Corte Constitucional avala la decisión del juzgado accionado de denegar las pretensiones por **presumir que se trataba de un bien baldío** pese a que la ANT había mencionado que correspondía a un bien privado sin que se hubiera llevado a cabo proceso de clarificación de tierra. (negrilla propia) C.Cons. sent. 2573 23/09/2021 M.P Luis Alonso Rico Puerta

Código de verificación: **55f3f3eb094fdff03ed786c5080a16f6dc06c0922b1653c753c6e3a9c5b2621d**

Documento generado en 15/06/2022 01:24:49 PM

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

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