

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RAD. 763774089001-2023-00039-01**

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: SONIA RAMOS PEREA
DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS
RADICACIÓN: 763774089001-2023-00039-01

Santiago de Cali, 21 de junio de 2023

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación propuesto por el apoderado judicial de la parte demandante SONIA RAMOS PEREA contra el auto No. 348 del 17 de abril de 2023¹, notificado por estados No. 049 el día 18 de abril de 2023, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de La Cumbre - Valle.

ANTECEDENTES

1.- Mediante proveído del 17 de abril de 2023, el Juzgado Promiscuo Municipal de La Cumbre-Valle, rechazó de plano la demanda toda vez que la misma recae sobre un predio sin antecedente registral, no se indicó que tenga matrícula inmobiliaria, con lo que se demuestra que se está en presencia de un bien baldío que sólo se puede adquirir mediante resolución de adjudicación por parte de la Agencia Nacional de Tierras.

2.- Contra dicha decisión el apoderado judicial de la parte actora interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación². Señaló que el bien objeto de la demanda de pertenencia ha sido ocupado por muchos años por la señora SONIA RAMOS PEREA, el cual tiene protocolizada la posesión desde el 30 de octubre de 2019, mediante escritura pública No. 761 de la Notaría Única del Municipio de la Cumbre – Valle, con lo cual demuestra la titularidad de la posesión.

Comenta que si bien no existe un folio de matrícula inmobiliaria abierta respecto del predio objeto de usucapión, ello no da lugar a se rechace de plano la demanda, dado que conforme la Sentencia 00558 del 13 de abril de 2011 proferida por la CSJ-Sala Civil, si al inmueble no se le ha asignado el folio real, ello no impide el acceso del respectivo poseedor a la administración de justicia. Indica que el juez tiene la posibilidad de hacer uso de las prerrogativas y poderes que el ordenamiento le otorga, como el decreto de pruebas de oficio, para establecer las circunstancias fácticas que estime indispensables para dirimir la litis.

Manifiesta que el artículo 375 del Código General del Proceso, no exige el certificado de libertad y tradición para el trámite de procesos de

¹ Carpeta 01, Archivo 007 del expediente digital.

² Carpeta 01, Archivos 008 y 009 del expediente digital.

pertenencia, motivo por el que aduce que el juez de instancia no debió rechazar de plano la demanda.

Por lo anterior solicita al despacho de primera instancia revocar el auto atacado para en su lugar, admitir la demanda y adelantar el trámite correspondiente o en su defecto conceder el recurso de alzada para que se decida por el superior jerárquico.

3.- A través de auto No. 421 del 2 de mayo de 2023³, el *a quo* decidió no reponer el proveído objeto de ataque, aduciendo que el numeral 5º del artículo 375 del CGP impone en cabeza del demandante la obligación de aportar el certificado del registrador del predio que pretende usucapir, a efecto de verificar la naturaleza del predio y titularidad del dominio, en tanto, dicho requisito no se cumplió por este extremo procesal.

Señala igualmente que nos encontramos ante un predio de naturaleza baldío tal y como manifestó la parte actora el punto 5º de los hechos de la demanda, demostrando la improcedencia del trámite, siendo que además solicitó ante la Agencia Nacional de Tierras la adjudicación del predio materia de litis.

Finalmente, concedió el recurso de apelación para que se desate ante esta autoridad.

CONSIDERACIONES

1.- En orden a resolver corresponde destacar el numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso, según el cual a la demanda de pertenencia debe acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

No obstante, como ha acontecido en este proceso que el predio objeto de usucapión no cuenta con un folio de matrícula inmobiliaria ni tiene antecedente registral, dichas circunstancias no constituyen un obstáculo para la admisión de la demanda, ni para adelantar la acción tal y como lo ha preceptuado la CSJ-Sala de Casación Civil mediante Sentencia STC15887-2017:

"De no figurar ninguna persona como titular de derecho real, el proceso se adelanta contra personas indeterminadas, situación plenamente aceptada por el ordenamiento jurídico, sobre la cual se ha indicado lo siguiente:

(...) Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas.

(...) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que "no aparece ninguna" persona como titular "de derechos reales sujetos a registro".

³Carpeta 01, Archivo 010 del expediente digital.

Caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de personas indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil. (C-275 de 2006).

(...)

4.3. En virtud de los valiosos propósitos a los cuales presta servicio el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, la jurisprudencia ha insistido en que el juez de la pertenencia debe ejercer un control de legalidad sobre el contenido de dicho documento para constatar el cumplimiento de las exigencias previstas en el numeral 5º del artículo 375 adjetivo, y en que no cualquier documento tiene aptitud para satisfacerlas, sino solamente aquel que «de manera expresa, indique las personas que, con relación al específico bien cuya declaración de pertenencia se pretende, figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o uno que de manera clara diga que sobre ese inmueble no aparece ninguna persona como titular de derechos reales».

Por el contrario, es decir, cuando «no puede afirmarse quiénes son titulares de derechos reales sobre él, ni puede aseverarse que nadie figure como titular de derechos reales» porque no se dispone de la información indispensable y suficiente, la certificación expedida no llena los requisitos de la disposición legal, pues «no es lo mismo afirmar que se ignora quiénes son los titulares de derechos reales principales sobre un inmueble, que certificar que nadie aparece registrado como tal» (CSJ SC, 30 Nov. 1979; CSJ SC, 30 Nov. 1987; CSJ SC, 26 Ene. 1995, Rad. 3348; CSJ STC, 7 May. 2008, Rad. 2008-00659-00; CSJ SC, 8 Nov. 2010, Rad. 2000-00380-01; CSJ STC, 27 Jun. 2013, Rad. 2012 01514 00).

4.4. Después de las precisiones precedentes, es necesario distinguir, entonces, entre el certificado del registrador de instrumentos públicos que se denomina «negativo» y aquel que no indica -de manera clara y expresa- que respecto del predio al cual hace referencia, no aparece ninguna persona como titular de un derecho real sujeto a registro.

El primero, según se explicó, ha sido plenamente aceptado en el ordenamiento positivo y da lugar a que el proceso de declaración de pertenencia sea adelantado contra personas indeterminadas cuya protección se garantiza a través del emplazamiento que en forma obligatoria debe realizarse, sin que eso conlleve necesariamente una decisión estimatoria de las pretensiones, porque en virtud de sus atribuciones constitucionales y legales, el juez siempre deberá valorar el cumplimiento de los requisitos fijados por el legislador para la prescripción adquisitiva de la propiedad.

El otro documento, en cambio, no satisface las exigencias del numeral 5º del artículo 407 del estatuto procesal porque no ofrece claridad frente a la titularidad de derechos reales objeto de registro sobre el bien cuya propiedad se pretende obtener mediante usucapión, y por lo tanto, no resulta idóneo para determinar su inexistencia, de ahí que en él no pueda ampararse válidamente una declaración como la perseguida en la acción de pertenencia de reconocer, con efectos erga omnes, la adquisición del dominio con la correlativa extinción de ese mismo derecho que pudiera detentar otra persona.”(Negrillas del juzgado.)

2.- Revisada la providencia cuestionada a trasluz de las normas y doctrina precedentes, bien se comprende que la decisión de rechazo de plano la demanda obedeció esencialmente a que el bien objeto de usucapión no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria y carece de antecedentes registrales, de lo cual coligió que se trata de un bien baldío, ignorando la posibilidad de otros medios de convicción que pudieren llevar a una conclusión distinta. En efecto, como lo destaca la Corte, en el curso de la admisión se puede solicitar a la parte actora que allegue el certificado del registrador que indique expresamente las personas titulares de derechos reales principales sujetos a registro, o que no existe ninguna que tenga tal carácter, a través de un certificado negativo, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 375 del CGP, como requisito para la presentación de demandas sobre declaración de pertenencia.

Además de lo anterior, el despacho deberá tener en cuenta las reglas y subreglas previstas por la Corte Constitucional en la sentencia SU-288 de 2022⁴, para efectos de determinar, de manera informada, tras recaudar las pruebas pertinentes y no antes, si el bien tiene o no la condición del baldío.

⁴ "590. Reglas de decisión para los procesos de pertenencia que inicien con posterioridad a esta sentencia:

591. Regla 1. Deber de información. Al admitir una demanda de pertenencia sobre un bien rural, los jueces civiles deberán informar a la ANT sobre la iniciación del proceso⁵.

592. Regla 2. Naturaleza de la participación de la autoridad de tierras en los procesos de pertenencia. La información de la iniciación del proceso de pertenencia a la ANT tiene una función esencialmente probatoria y, en consecuencia, no implica vincularla como litisconsorte.

593. Regla 3. Vigencia del artículo 1º de la Ley 200 de 1936. El artículo 1º de la Ley 200 de 1936 debe interpretarse dentro del contexto de la Ley 160 de 1994 y conforme con las normas constitucionales relacionadas con el acceso a la tierra por parte de los campesinos, razón por la que debe entenderse que se encuentra vigente sólo en cuanto establece que la posesión consiste en la explotación económica del suelo con cultivos o ganados y otros de igual significación económica. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella.

594. A partir de la Ley 160 de 1994, se considera que hay explotación económica cuando ésta se realiza de una manera regular y estable, es decir, cuando al momento de la práctica de la inspección ocular tenga más de un (1) año de iniciada y se haya mantenido sin interrupción injustificada.

595. No obstante, los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa.

596. Regla 4. Acreditación de la propiedad privada. La propiedad privada de predios rurales se prueba con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley. De no estar acreditada la propiedad privada, se genera una duda sobre la naturaleza jurídica del predio que deberá ser resuelta mediante el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad.

597. Regla 5. Carga de la prueba. Quien pretenda adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio tiene la carga de acreditar dentro del proceso de pertenencia los requisitos para ello, sin perjuicio de las siguientes reglas que establecen deberes específicos a cargo de la autoridad de tierras y de los jueces.

598. Regla 6. Prueba de oficio. En los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales, el juez de conocimiento, además de tomar en consideración el certificado del registrador de instrumentos públicos que deberá allegarse a la demanda, recaudará, de oficio, las pruebas que considere necesarias para establecer el dominio privado en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

599. Regla 7. Especial diligencia de la ANT. La ANT tiene la obligación de actuar con especial diligencia para contribuir de manera eficaz a la administración de justicia.

600. Subregla 7.1. Una vez sea informada del inicio de un proceso de pertenencia relacionado con un predio rural, deberá reconstruir la historia jurídica del inmueble con base en escrituras, sentencias u otros actos, y remitirla con destino al proceso correspondiente.

601. Subregla 7.2. La ANT también expresará su posición sobre la naturaleza jurídica del inmueble, es decir, si considera que se trata de un bien baldío, de un bien privado, o si existe duda sobre su naturaleza, caso en el cual solicitará al juez adelantar el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad.

602. Subregla 7.3. En caso de tratarse de un baldío o de persistir duda sobre la naturaleza jurídica del predio, y la ANT constate que los casos involucran a sujetos de reforma agraria o de acceso a tierras, y en especial a mujeres rurales, familias pobres y familias desplazadas, deberá ofrecerles información y orientación acerca de las alternativas de que disponen en materia de adjudicación, titulación de la posesión, saneamiento de la falsa tradición y demás programas para el acceso, formalización y regularización de la propiedad rural, a efectos de que decidan si continúan su trámite en la fase judicial o en la fase administrativa ante la ANT del procedimiento único previsto en el Decreto 902 de 2017. La ANT deberá ofrecer acompañamiento hasta que culmine el correspondiente trámite que materialice el acceso y goce efectivo de la tierra. Las facultades aquí descritas no pueden contradecir los mandatos que dispongan, de ser el caso, los jueces de restitución de tierras.

603. Regla 8. Terminación anticipada del proceso. Cuando en los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales actualmente en trámite y en los que se inicien con posterioridad a esta sentencia, luego de recaudadas las pruebas a que hubiere lugar, incluido el informe de la ANT, no pueda acreditarse la naturaleza privada del bien de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, el juez declarará la terminación anticipada del proceso. En esta decisión solicitará a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar sobre el predio al que se refiere el artículo 67 del Decreto 902 de 2017, en un escrito que cumplirá los requisitos de la demanda del proceso verbal sumario, en los términos del artículo 390 del Código General del Proceso."

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: SONIA RAMOS PEREA
DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS
RADICACIÓN: 763774089001-2023-00039-01

3.- En ese orden de ideas, se revocará el auto atacado a efecto de que el juez de instancia proceda a resolver sobre la admisión de la demanda, de conformidad con lo expuesto en precedencia.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI,**

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto No. 348 proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de La Cumbre - Valle el 17 de abril de 2023, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: En su lugar se DISPONE el estudio de admisión de la demanda de conformidad con los lineamientos expuestos en la parte considerativa.

TERCERO: Una vez ejecutoriada la presente providencia, REMITIR el expediente electrónico al juzgado de origen, para el obediencia a lo aquí ordenado.

CUARTO: SIN COSTAS, por no haberse causado.

04.

NOTIFÍQUESE
Firma electrónica⁵

RAD: 763774089001-2023-00039-01



Firmado Por:
Carlos Eduardo Arias Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Cali - Valle Del Cauca

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: **cc2a68f566b25614bd9795caa06c63dba20b3dd808ff21ddbc992ce331c130d5**

Documento generado en 21/06/2023 04:15:24 PM

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

⁵ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>