



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Auto interlocutorio de segunda instancia	002
Radicado	05266-40-53-003-2021-00359-01
Proceso	Pertenencia
Demandante (s)	Luz Irene Vélez Cardona y otros
Demandado (s)	Herederos indeterminados de Patricio Chaverra y otros
Decisión	Revoca auto

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Envigado, diecisiete de enero del dos mil veintidós

Se decide la apelación interpuesta por la parte demandante frente al auto proferido el pasado 19 de agosto por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Sabaneta, por medio del cual se rechazó la demanda presentada por Luz Irene Vélez Cardona y Carlos Hernán Sarria Casañas contra los Herederos Indeterminados de Patricio, Pedro, Rosa, Eulojia, María Chaverra y Nicanor Vélez y personas indeterminadas.

I. ANTECEDENTES:

1. Mediante auto calendado el 5 de agosto del 2021, el juzgado de instancia declaró inadmisibile la demanda, para efectos de que se aportara el certificado de instrumentos públicos donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales, conforme lo regulado en el numeral 5 del artículo 375 del C.G. del P.
2. Por medio del auto recurrido, la *a quo* rechazó la demanda, por considerar que la manifestación respecto a la imposibilidad de acreditar dicho requisito, no subsanaba la exigencia del artículo en comento, pues consideró que su finalidad es identificar la naturaleza del bien que

pretenden usucapir y si el fundo adolece de titulares de derechos reales registrados y matrícula inmobiliaria, se trata de un bien baldío, cuya propiedad no es posible declararse judicialmente por prescripción adquisitiva.

3. El vocero judicial de los demandantes presentó recurso de reposición y en subsidio apelación, indicando que sus poderdantes se encuentran ante una imposibilidad física de aportar el certificado solicitado, dado que el único documento que existe es la Escritura Publica N° 118 del 27 de julio de 1908 y el certificado solicitado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, reportó que el inmueble *“no tiene matrícula inmobiliaria y no se puede abrir matrícula”*.

Aunado a que en la escritura pública no se encuentran inmersos los documentos de identificación de las personas que realizaron la compraventa en el año de 1908, dado que la obligatoriedad de la cédula de ciudadanía como documento de identificación sólo fue exigida a partir de la Ley 39 de 1961 y, en la actualidad, cualquier búsqueda en archivos y base de datos requiere como mínimo el número de identificación de las personas involucradas.

4. Por auto del 2 de septiembre de la anualidad pasada, la juez mantuvo la providencia y concedió el recurso de apelación, aduciendo, en síntesis, que el vocero judicial no dio cumplimiento de las exigencias contenidas en el auto de inadmisión del 5 de agosto del 2021.

II. CONSIDERACIONES:

1. El proceso de pertenencia se encuentra reglado en el artículo 375 del C. G. del P., el cual, en lo pertinente reza:

“En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

2. Los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de este.

3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

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.

5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.

El registrador de instrumentos públicos deberá responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días”(negrillas intencionales).

2. Sea lo primero advertir, que, si bien es cierto, el artículo en comento indica las pautas a seguir en el proceso de pertenencia, no significa que las mismas sean requisitos formales, que deben ser reunidos en el estudio de admisibilidad de la demanda, so pena de rechazo, pues éstos no hacen parte de los consagrados en el artículo 82 *ídem*, aunado a que es un

escenario muy precario para efectos de entrar a discutir temas de fondo, *verbigracia*, la naturaleza del bien objeto a usucapir.

Ahora, si bien, no se desconoce que para que prospere la pretensión de declaración de pertenencia se tienen que reunir ciertos requisitos axiológicos, entre esos, el aquí discutido, esto es, **que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce la posesión, sea susceptible de adquirirse por prescripción**, requisito, intrínsecamente relacionado con la exigencia de que tratan los numerales 4 y 5 del artículo 375 *ídem*, no se puede pasar por alto, que éstos, tienen que ser demostrados o analizados al interior del proceso y no, en el estudio de admisibilidad de la demanda, pues la naturaleza del bien, es un presupuesto axiológico que debe demostrar el demandante para que prospere la acción.

3. En el *sub judice*, de entrada, podría pensarse de que se trata de un predio baldío, porque no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria, empero, se reitera ese análisis no es dable hacerlo en el estudio de admisibilidad, máxime, cuando el inmueble está ubicado dentro del núcleo urbano del municipio de Sabaneta, lo que en principio descarta de entrada dicha presunción.

Recuérdese que para que un bien sea considerado baldío, se requiere que esté situado en los sectores rurales, así lo reconoce la doctrina y la jurisprudencia:

Dentro de la primera, puede citarse al profesor Luis Guillermo Velázquez Jaramillo, que en su obra: Bienes. Décima Edición. Librería Jurídica Comlibros. Págs. 83 y 85: explica lo siguiente:

“Qué es un bien baldío? Es un bien raíz situado en los sectores rurales, que está única y exclusivamente en cabeza de la Nación con el exclusivo fin de adjudicarlo a personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas...”.

“No existen bienes baldíos en los sectores urbanos. Para saber si un bien es urbano o rural, el Decreto 59 de 1938, artículo 30, estableció el siguiente criterio: si el bien se encuentra situado dentro del núcleo urbano o hasta 100 metros de sus últimas edificaciones, es urbano. Si está fuera de esa área, el bien es rural”.

La Corte Constitucional, en la sentencia T-488 de 2014, se ocupó ampliamente de los predios baldíos y del análisis que hizo -en los apartados 6.2.3; 6.2.4, 7.1; 7.2; 7.3; 8.2 y 8.3 de su parte motiva-, puede inferirse razonablemente que los baldíos son predios de naturaleza rural. Fue precisamente en esta providencia, en la que la referida Corporación ordenó al INCODER y a la Superintendencia de Notariado y Registro que desarrollaran los planes que permitan la identificación de los bienes baldíos que existan a lo largo y ancho del país. Esa orden, dio origen a la Instructiva Conjunta N° 13 del 13 de noviembre de 2014, la que, de manera desafortunada, en concepto del suscrito Juez, extendió la naturaleza de bien baldío inclusive a los predios urbanos, por el solo hecho de carecer de matrícula inmobiliaria. En ese sentido, una simple Instructiva, no puede nunca ir en contra de la Constitución, de la Ley y de la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

Además, ha sido la misma Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, la que ha salido al paso en contra de esta errónea interpretación, en innumerables sentencias de tutela.

En efecto, en la STC 1776 del 16 de febrero 2016, señaló que: *“...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*”

Más adelante, agregó: “El hecho de que no aparezca anotado en la Oficina 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*”.

Remató diciendo: “*Por tanto. En caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas*”.

En sentencia posterior, la STC 12184 del 1º de septiembre de 2016, reiteró: “Tal circunstancia, esto es, la de no contar con un antecedente registral no constituye, en modo alguno, un obstáculo para la admisión de la demanda, ni para adelantar la acción, como tampoco de ella puede colegirse que el inmueble es un baldío, lo que equivaldría a desconocer la existencia de bienes privados que tienen una cadena ininterrumpida de posesiones respecto de las cuales no se ha realizado una formalización e inscripción de títulos traslaticios de dominio”.

Desde mucho antes de los anteriores pronunciamientos, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, con ponencia del Magistrado Julián Valencia Castaño, en sentencia 168 del 25 de septiembre

de 2014, Rdo. 2011-00849-01, -analizando un caso con aristas similares a éste, pues se trataba de un predio urbano situado en la ciudad de Medellín, que carecía de inscripción ante la oficina de registro de instrumentos públicos y que venía siendo poseído desde el año 1947, después de estudiar toda la normativa relacionada con los bienes baldíos y de naturaleza fiscal adjudicables, concluyó:

“No resulta cierto, entonces, que simple y llanamente, y de conformidad con el artículo 675 del Código Civil, todo inmueble urbano que no pertenezca a nadie sea propiedad del Estado, sino que se presume como de propiedad del Estado (léase hoy día de los municipios), pues claramente la misma Corte dejó dicho en la sentencia citada que le corresponde al demandante desvirtuar dicha presunción en el sentido que el inmueble salió del dominio del Estado y se convirtió en un inmueble de propiedad privada, máxime cuando paralela a esa presunción se encuentra la presunción contenida en el artículo 407.5º del Código de Procedimiento Civil, de la cual se sigue que cuando los particulares están en posesión de un inmueble que no pertenece a nadie y donde los entes territoriales no están interesados en disputar dicha propiedad, ha de presumirse que ese inmueble es de dominio particular.

6. En algunos casos es posible ganar por usucapión bienes fiscales. Pero si hubiere discrepancia con el anterior argumento, ha de verse cómo en este caso cabe traer a cita a la Corte Suprema de Justicia, que en su Sala de Casación Civil y Agraria, mediante sentencia del 6 de octubre del 2009, exp. 2003-00205-02, fue contundente al señalar que “existen eventos en los cuales es posible, no obstante la explícita prohibición legal, adquirir por prescripción el dominio de los bienes fiscales de una entidad de derecho público por cuanto en tales situaciones se predica la existencia y configuración de un derecho legítimamente adquirido, lo que ocurre cuando: a.-) La posesión del reclamante se inició y consumó antes del 1º de julio de 1971, fecha en la cual entró a regir el artículo 413 (hoy 407), numeral 4º, del Código de Procedimiento Civil. b.-) El señorío

del promotor de la pertenencia se consuma durante la vigencia del precepto citado, pero antes de la fecha en que la entidad de derecho público se convierta en propietaria del bien. En ambos casos se protege el “derecho adquirido” por el particular, según lo proclamado por el artículo 58 de la Constitución Política, que en ejercicio y amparo de las facultades que le daba el sistema legal imperante le permitió poseer un bien con vocación de adquirir su dominio por el transcurso del tiempo y con el lleno de los restantes requisitos previstos por el legislador. Negarle el reconocimiento de esta prerrogativa prevista en el ordenamiento jurídico nacional implicaría un atentado contra la buena fe y la confianza legítima de estar actuando dentro del marco de lo permitido y autorizado”.

“Para el caso que nos ocupa, se trata de una posesión que empezó más o menos en el año 1947, lo que quiere decir que también el asunto cabría dentro de tal hipótesis, por consiguiente y por partida doble, sí es factible que se pueda ganar en este caso por usucapión el inmueble de esta Litis, lo que deja sin valor la sentencia que por vía de apelación se revisa”.

4. Ahora, resta definir si las certificaciones que obran en las páginas 21 y 22 del anexo 03 del expediente digital, emanadas de la señora Registradora de Instrumentos Públicos, Zona Sur de Medellín, reúne el requisito de que trata la regla quinta del artículo 375 del estatuto procesal civil que establece: *“A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro”.*

Las certificaciones aportadas, dan cuenta que: *“el bien no cuenta con matrícula inmobiliaria”*, no obstante, se considera que, para efectos de la admisibilidad de la demanda, dicha certificación satisface a plenitud el requisito formal, dado que es en la sentencia el escenario procesal oportuno para que se discuta la verdadera naturaleza del bien. Aunado a

que, para efectos de la titularidad de los bienes, en el *sub judice*, no solo se dirigió contra personas indeterminadas, sino también sobre posibles propietarios.

A propósito de la exigencia del certificado en mención, léase la sentencia C-275 del 2006 de la Corte Constitucional.

La Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, en un caso con aristas similares al que nos ocupa, así razonó:

“...indiscutible resulta que en este caso el funcionario de registro no certificó en los concretos términos que exige la norma, no porque no hubiera querido hacerlo pero tampoco por falta de información o por actitud maliciosa del solicitante, sino, en resumidas cuentas, por la desactualización del sistema de registro, asunto que, incumbiendo al Estado, no puede convertirse en obstáculo para el ejercicio del sagrado derecho de acceso a la administración de justicia, el cual no se agota con la admisión de la demanda puesto que abarca el derecho a la decisión del litigio e incluso a la ejecución de la eventual sentencia favorable a las pretensiones.

“Resultaría absurdo, por decirlo menos, que no estando en condiciones de expedir certificación en los precisos términos que señala el precepto en cita por no tener actualizado su sistema de información, el propio Estado vedara al poseedor material – en contravía de los preceptos sustanciales que le brindan amplia protección- la oportunidad de procurar la consolidación de su derecho acabando con la incertidumbre generada por el divorcio entre el registro inmobiliario y la realidad, amén de que no puede la inscripción que en el registro se haga del fallo de pertenencia, tener un efecto superior al último, que bien se sabe es meramente declarativo –así incluso lo prevé el art. 69 del decreto 1250 de 1970- de una situación posesoria verificada dentro del proceso y prolongada durante el término legalmente previsto para adquirir por el fenómeno

originario de la prescripción que en aquella descansa” (Sentencia de febrero del 2008, Rad. 2004-00011-02, M.P. Piedad Cecilia Vélez G.).

5. Así las cosas, se revocará el auto recurrido y, en su lugar, se ordenará al juzgado de origen que estudie nuevamente la demanda, excluyendo como argumento para rechazarla, la falta de certificado del que hace referencia el numeral 5 del artículo 375 del C.G. del P.

No obstante, se advierte que lo anterior no implica necesariamente que deben prosperar las pretensiones propuestas por la parte demandante, puesto que este pronunciamiento hace alusión únicamente a los motivos de rechazo por falta de cumplimiento de requisitos relacionado al certificado de tradición y libertad y/o certificado del registrador.

En todo caso, el Juez del conocimiento, debe tener en cuenta que “*debe velar no solo por esclarecer la veracidad de los hechos, sino que, en estos casos, también debe propugnar por determinar la naturaleza jurídica del bien, a través de las pruebas oficiosas pertinentes*”(1), entre las cuales, se insinúa, oficiar al Municipio de Sabaneta indagando si el predio pretendido en usucapión sea un bien fiscal adjudicable, en los términos del art. 123 de la Ley 388 de 1997.

No habrá condena en costas, porque no se causaron (num. 8º, art. 365 C.G. del P.).

III. DECISIÓN:

Por lo expuesto anteriormente, se

1 Sentencia T-488 del 2014.

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar el auto proferido el 19 de agosto del 2021 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Sabaneta, por medio del cual se rechazó la demanda.

SEGUNDO: Disponer la remisión de la presente providencia al correo electrónico del juzgado de origen, para que forme parte del expediente virtual que allí existe -como un cuaderno de segunda instancia-, y se estudie nuevamente la demanda, excluyendo como argumento para rechazarla, la falta de certificado del que hace referencia el numeral 5 del artículo 375 del C.G. del P.

TERCERO: Sin costas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE


GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

15

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado No. 008, fijado hoy en la Secretaría del Juzgado a las 8 am

Envigado, 20 enero del 2022

Tatiana Corrales Ramírez
Secretaria