

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Hoy 10 de agosto de 2021 paso a Despacho del Señor Juez el presente proceso, informando que se encuentra pendiente por resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el proveído del 18 de junio de 2021 del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal que declaró la terminación anticipada del proceso conforme lo dispuesto en el artículo 4 del artículo 375 del CGP.

**ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO**  
**Secretaria**

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

Manizales, veintisiete (27) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

#### **AUTO INTERLOCUTORIO: 487**

**PROCESO: SANEAMIENTO PEQUEÑA PROPIEDAD RURAL**  
**DEMANDANTE: WILLIAM CHAVARRIAGA MONTOYA**  
**DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS Y DETERMINADOS DE LA SEÑORA ISABEL SALAZAR**  
**RADICADO: 2019-00240-00**

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente al auto del 18 de junio de 2021 que, declaró la terminación anticipada del proceso conforme lo dispuesto en el artículo 4 del artículo 375 del CGP, emitido por el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLAMARÍA, CALDAS**.

#### **I. ANTECEDENTES**

En proveído del 18 de junio de 2021, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLAMARÍA, CALDAS**, luego de realizar un estudio de la demanda presentada bajo las facultades que le confiere el artículo 132 del CGP, halló que al dirigirse la demanda contra los señores MARIO SALGADO HURTADO, MARIA LEONILDE SALGADO MORALES, FANNY VALENCIA SALGADO, JESÚS ANDRÉS SALGADO Y MARIO VALENCIA, no se comprobó que los mismos fuesen los titulares de derechos reales sobre el predio a usucapir, simplemente se logró constatar una inscripción de una falsa tradición en el folio de matrícula inmobiliaria aportada al proceso; circunstancia que a la luz de lo preceptuado en la norma procesal da lugar a la terminación anticipada del proceso al detallarse que los inmuebles son baldíos.

#### **2. MOTIVO DE DISCENSO**

La parte demandante fundamentó su recurso de alzada aseverando que, contrario a lo expuesto por el Juzgado en su proveído, la demanda presentada en virtud de lo establecido en la ley 1561 de 2012, de antemano había puesto en conocimiento dicha situación, por lo que el objeto de la misma era el saneamiento de la propiedad objeto de estudio judicial, extrañando que el Despacho hubiese tomado una óptica conforme el artículo 375 del CGP para dar por terminado de forma intempestiva el presente trámite.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. COMPETENCIA**

Este Despacho tiene la competencia para tramitar y fallar el recurso de apelación incoado. Efectuado el examen preliminar que indica el artículo 325 del CGP, se encontró que no existe ninguna causa que impida al Despacho resolver el recurso incoado.

### **2. PROBLEMA JURÍDICO.**

Corresponde a este Despacho determinar si hay lugar a revocar el auto de primera instancia, dando razón a la parte demandante en el sentido que debió auscultarse el proceso bajo la óptica de la ley 1561 de 2012 y no bajo lo presupuestado en el artículo 375 del CGP y por ello no debió terminarse de manera anticipada.

### **3. HECHOS PROBADOS**

Del estudio completo del dossier de primera instancia, se extrajeron los siguientes hechos probados que tienen incidencia en el asunto bajo estudio:

- Que la demanda inicial había sido dirigida con el fin de auscultarse la procedibilidad del saneamiento de una pequeña propiedad rural a la luz de lo normado en la ley 1561 de 2012 y con ello debió analizarse desde un primer momento el cumplimiento de los requisitos que allí se establecen, así como la práctica de pruebas necesarias para continuar con el trámite del mismo.

### **4. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.**

Descendiendo al caso subjúdice, se detalla que la confutación hecha por la parte demandante radica en la determinación del Juzgado a-quo de terminar de manera anticipada el proceso de saneamiento de pequeña propiedad rural atendiendo lo normado en el artículo 375 del CGP, cuando lo propio es su estudio a la luz de la ley 1561 de 2012.

Conviene señalar que el proceso de regularización de la propiedad rural se debe entender como *"... el conjunto de estrategias, instituciones, normas y procedimientos encaminados al saneamiento de situaciones jurídicas imperfectas sobre la propiedad de las tierras rurales de naturaleza pública o privada, que concluyan en el otorgamiento de la seguridad jurídica para los propietarios..."*<sup>1</sup>

Esta política de saneamiento de predios dirigida tanto para vienes rurales con no más de 1 UAF (unidad agrícola familiar) o de no más de 250 smmlv como

---

<sup>1</sup> GUÍA DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL POR BARRIDO PREDIAL. MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL. Pág 14. Encontrado en [https://www.minagricultura.gov.co/ministerio/direcciones/Documents/Guia\\_formalizacion\\_propiedad\\_rural.pdf](https://www.minagricultura.gov.co/ministerio/direcciones/Documents/Guia_formalizacion_propiedad_rural.pdf)

lo establecen los artículos 3 y 4 de la ley 1561 de 2012, pretende que aquellos inmuebles que hubiesen sido adquiridos de forma incompleta o falsa tradición puedan ser saneados.

No obstante las bondades del sistema de saneamiento de la ley 1561 de 2012, para sanear bienes inmuebles, pueden darse casos en los que bienes baldíos tuviesen folio de matrícula a favor de terceros, “ ...como en el caso de las mejoras en suelo ajeno que se mencionaron en el título de falsa tradición, o con posesiones inscritas en los libros del Antiguo Sistema, casos en los cuales se podría esclarecer la titularidad de los bienes mediante el proceso de clarificación que adelante la Agencia Nacional de Tierras sin necesidad de abrir una nueva matrícula...”<sup>2</sup>, lo que conlleva a que el Juzgado a cargo del estudio bajo la óptica de la ley de saneamiento deba realizar un estudio especial del bien que se pretende usucapir.

Ahora bien, lejos de las presunciones de bienes baldíos sin sustento probatorio que las soporte, como fue expuesto por la parte demandante al señalar que, la óptica usada por el Juzgado de instancia dista de la expuesta en la ley 1561, este Despacho no reprocha del todo al Juzgado a-quo pues es sabido que debe propenderse por la garantía de imprescriptibilidad de los bienes del Estado, pues si se pretende su adquisición debe realizarse a través de justo título otorgado por el mismo Estado, como lo explico la H. Corte Constitucional:

“La materialización de un orden justo, como el que propone la Constitución Política de 1991 en su preámbulo, requiere de ciudadanos pensantes y críticos capaces de entender sus derechos y deberes en comunidad, así como de velar por el interés general; sobre todo, cuando se trata de servidores públicos. En este caso concreto, es de resaltar que el registrador seccional de Paz de Ariporo motivó la nota devolutiva invocando el principio de legalidad previsto en la Ley 1579 de 2012 y explicando, a renglón seguido, que *“la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables solo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto colombiano de la reforma agraria [hoy Incoder]”*<sup>3</sup>”<sup>4</sup>.

De lo discurrido hasta el momento el Juzgado expone que la función judicial lejos de impedir el acceso de la justicia de los usuarios debe propender tanto por el cumplimiento de las garantías constitucionales de quienes acceden al servicio de justicia, como de las normas que componen el cuerpo regulatorio de nuestro Estado Social de Derecho, por ello, no extraña la postura que tomó el a-quo al dar por terminado el proceso de primera instancia al presumir la existencia de un bien imprescriptible; pese a lo indicado, no comparte su

---

<sup>2</sup> HERNANDEZ GARCÍA, JULIAN ANDRÉS. EL SANEAMIENTO DE LA FALSA TRADICION Y LA TITULACIÓN DE LA POSESION MATERIAL DE BIENES INMUEBLES RURALES EN VIGENCIA DE LA LEY 1561 DE 2021, A LA LUZ DE LA GARANTÍA DE TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN COLOMBIA. MONOGRAFIA DE MAESTRIA EN JUSTICIA Y TUTELA DE LOS DERCHOS CON ÉNFASIS EN DERECHO PROCESAL. UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA. 2020. ENCONTRADO EN [https://bdigital.uexternado.edu.co/bitstream/handle/001/2834/GHAAA-spa-2020-El\\_saneamiento\\_de\\_la\\_falsa\\_tradicion\\_y\\_la\\_titulacion\\_de\\_la\\_posesion\\_material\\_de\\_bienes;jsessionid=5DE92136A26958C11709A205D4744C2F?sequence=1](https://bdigital.uexternado.edu.co/bitstream/handle/001/2834/GHAAA-spa-2020-El_saneamiento_de_la_falsa_tradicion_y_la_titulacion_de_la_posesion_material_de_bienes;jsessionid=5DE92136A26958C11709A205D4744C2F?sequence=1)

<sup>3</sup> Cuaderno de tutela, folio 18.

<sup>4</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. SENTENCIA T-488 DE 2014. MP,JORGE IVAN PALACIO PALACIO.

acercamiento al presente asunto bajo la mirada del código general del proceso, dejando de lado el análisis bajo la estructura primigenia de la ley 1561 de 2012, como fue admitida la demanda, por lo que se concuerda con la parte apelante que debió auscultarse la terminación anticipada bajo la configuración del inciso segundo del numeral primero del artículo 6 de la ley 1561 de 2012 y no con el artículo 375 del CGP.

No obstante, todo lo referido detalla el Despacho que el A-quo con miras a auscultar el proceso a su cargo bajo lo preceptuado en la ley 1561 de 2012, atendiendo el llamado que hace la parte demandante en su recurso, debe tener en cuenta lo siguiente:

Al tratarse de bienes rurales, con la demanda debe aportarse un certificado especial de tradición, ahora con el cumplimiento de los requisitos dispuestos en el Decreto 578 de 2018, en el que se mencione que el predio se presume de propiedad privada.

Cuando se trate de predios urbanos, deberá expedirse certificación de la Entidad Territorial correspondiente y/o Oficina de Catastro, en la que se señale que el interesado en el proceso de saneamiento adquirió la titulación del predio materia de proceso de acuerdo a lo estipulado en la ley o que el mismo no corresponde al inventario del municipio o no constituye bien fiscal de alguna otra entidad estatal, ya que debe recordarse que "...cuando un predio nazca con falsa tradición, es preferible que su complementación, esto es, la tradición del predio de mayor extensión, encuentre pleno dominio, pero sin que la falta de esto sea un impedimento insalvable para la apertura de la matrícula inmobiliaria con el fin de dar publicidad a los registros legalmente realizados, así como para trasladar la información del Antiguo Sistema al folio de matrícula inmobiliaria según la misma ley 1579 de 2012.."<sup>5</sup>, precisión que hace el doctrinante, para indicar que con anterioridad se realizaban inscripciones en el folio de matrícula de falsas tradiciones aun desconociendo la titularidad del predio, llevando a que deba auscultarse de manera apropiada que en el presente asunto no se cometa un yerro que pueda afectar el saneamiento del bien.

Así mismo, la autoridad correspondiente deberá certificar si el predio reúne los requisitos de los artículos 3 y 4 de la ley 1561 de 2012, de lo contrario debe advertirse el trámite correspondiente.

Hechas las anteriores precisiones, detalla este Juzgado que el Buró de instancia debió decretar las pruebas pertinentes para evaluar la configuración de las hipótesis presentadas y determinar la continuidad o no del proceso de saneamiento, pero no dar por terminada de forma abrupta la contienda judicial, donde además, la célula judicial de primer nivel debe realizar un estudio según lo dispuesto en la ley 1561 de 2012, con las pruebas decretadas

---

<sup>5</sup> Ibidem, cit. 2. Pag. 39.

debe encontrar si la demanda es dirigida contra titulares de derecho real de dominio como lo señala el artículo 6 de la ley 1561 de 2012<sup>6</sup>.

Corolario de lo que antecede, se revocará el auto del 18 de junio de 2021, al no estudiarse la misma bajo lo dispuesto en la ley 1561 de 2012 y de igual forma, se instará al Juzgado de primer nivel que con el fin de hacer un estudio idóneo del trámite de marras, detalle los lineamientos subrayados en la motiva de este proveído y decrete las pruebas pertinentes con el fin de esclarecer las hipótesis que allí se muestran y pueda realizar un abordaje al proceso de marras bajo lo establecido en la ley de saneamiento de pequeña propiedad rural.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, CALDAS, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

### III. RESUELVE:

**PRIMERO: REVOCAR** el auto del 18 de junio de 2021, por lo expuesto en esta providencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** al Juzgado de primera instancia para que con el fin de hacer un estudio idóneo del trámite de marras, detalle los lineamientos subrayados en la motiva de este proveído y decrete las pruebas pertinentes con el fin de esclarecer las hipótesis que allí se muestran y pueda realizar un abordaje al proceso de marras bajo lo establecido en la ley de saneamiento de pequeña propiedad rural.

**TERCERO: DECRETAR** las pruebas señaladas en el cuerpo de la providencia.

**CUARTO: NOTIFICAR** a las partes por el medio más expedito.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO**  
**JUEZ**

---

<sup>6</sup> Ibidem cit 1. Pag 88.

**JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO  
MANIZALES – CALDAS**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

El auto anterior se notifica en el Estado **No.66**

Manizales, 30 de agosto de 2021

**ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO**  
**Secretaria**