



República de Colombia

**SENTENCIA N. - 24**

-Segunda Instancia-

PROCESO: VERBAL SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN  
DEMANDANTE: MATILDE ZAPATA DE FRIEDRICH  
DEMANDADOS: OLMEDO HOYOS GOMEZ Y OTROS  
RADICACION: 76-147-40-03-001-2017-00473-01

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), CATORCE (14) DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).

**I.- OBJETO DEL PRESENTE PROVEÍDO:**

Se decide el recurso de apelación propuesto por la señora MATILDE ZAPATA DE FRIEDRICH en su calidad de demandante, en contra de la Sentencia No. 23 que el 16 de febrero de 2021 profirió en primera instancia el Juez Primero Civil Municipal de Cartago (V), dentro del proceso **VERBAL DE SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN**, en donde actúa la señora **MATILDE ZAPATA DE FRIEDRICH** en calidad de demandante y los señores **OLMEDO HOYOS GOMEZ, LILIA JULIA ESTHER HOYOS DE HOYOS, RUTH HOYOS DE HOYOS, JOSE VICENTE SUAREZ HOYOS, LUIS FERNANDO SUAREZ HOYOS, CARLOS ALBERTO SUAREZ HOYOS, MARTHA LUCIA SUAREZ HOYOS, YOLANDA SUAREZ HOYOS, LUISA OSORIO, HECTOR HOYOS, LILIA ESTHER HOYOS, CESAR TULIO HOYOS, BARBARA GOMEZ VIUDA DE HOYOS y Personas Indeterminadas**, como demandados.

**II. - OBJETO DE LA APELACIÓN:**

En la sentencia impugnada, el Juez de primer grado decidió denegar las pretensiones de la demanda de la referencia, en consecuencia, ordenó la terminación del proceso, el levantamiento de la medida cautelar decretada, y sin lugar a condena en costas por no haberse causado. Lo anterior, luego de considerar que el bien inmueble objeto del proceso es de naturaleza baldía, puesto que en su certificado de tradición, no figura ninguna persona como titular de derecho real de dominio.

En la audiencia en que fue proferida la anterior decisión, el extremo activo formuló recurso de alzada en contra de la aludida sentencia, fundado en que no está debidamente probado en el expediente que el bien inmueble objeto del proceso sea de naturaleza baldía, y los fallos de los jueces no pueden estar basados en suposiciones. Además, consideró que la diferencia que existe en la extensión del predio, puede

aclararse con una rectificación de área y que no es causal para denegar las pretensiones de la demanda.

De dichos reparos concretos, esta sede judicial corrió traslado a la parte contraria, a través del auto No. 404 del 07 de abril de 2021, por el término de cinco días, que feneció en silencio.

### **III.- CONSIDERACIONES:**

#### **a) Competencia**

Este Despacho es competente para resolver el recurso de alzada impetrado por el gestor judicial de la parte demandante MATILDE ZAPATA DE FRIEDRICH en contra de la Sentencia de Primera Instancia No. 23 del 16 de Febrero de 2021, de conformidad a lo reglado en el artículo 33 del C.G.P.

Igualmente, concurren los presupuestos procesales, y la tramitación del juicio se ha cumplido conforme a las disposiciones de la normativa adjetiva civil, sin que se perciba germen que con categoría de nulidad afecte la actuación surtida. Desde esta perspectiva es procedente definir de fondo el asunto.

#### **b) Como Premisas Jurídicas tenemos:**

A través de la Ley 1561 de 2012, el legislador estableció un trámite sumario a fin de promover el acceso a la propiedad, a través del saneamiento de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, y del otorgamiento de títulos de dominio a los poseedores de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica.

En la precitada normatividad, se estipuló como una de las condiciones para su aplicación, que el bien inmueble objeto del proceso no tuviere la calidad de ser imprescriptible, por tratarse de bienes propiedad de entidades de derecho público, bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, o cuya posesión ocupación o transferencia este prohibida por la ley, si así ocurriere, el juez debe rechazar la demanda o declarar la terminación anticipada del proceso<sup>1</sup>.

Adicionalmente, el artículo 11 de la ley mencionada, estipulo que a la demanda debe anexarse el certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, y resaltó que 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

---

<sup>1</sup> Artículo 6 de la Ley 1561 de 2012.

para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición”.

En estas condiciones, indudablemente debe identificarse el bien inmueble a usucapir o a sanear, por su ubicación, linderos, nomenclatura y demás circunstancias que identifiquen de conformidad a lo reglado en el art. 83 del Cód. General del Proceso, a fin de corroborar que no se trate de un bien inmueble de las calidades ya descritas, lo cual implica que el inmueble sea de los que se encuentran en el comercio humano, que no sea de uso público o por su estado o naturaleza sea imprescriptible. En torno a este tópico, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia STC1675-2017, Radicación N° 05000-22-13-000-2016-00398-01, M.P. Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO del 10 de febrero de 2017, posición reiterada en sede de tutela por medio de la Sentencia STC4587-2017, Radicación N° 73001-22-13-000-2017-00044-01, M.P. Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, 30 de marzo de 2017, y la Corte Constitucional en Sentencia T-448 del 09 de Julio de 2014, explicaron que el Juez debe analizar la existencia de antecedentes registrales del predio y practicar pruebas para determinar la naturaleza jurídica del bien, dado que este resultado afecta el interés público y la correcta administración de justicia, en la medida en que de conformidad con el mandato legal y no presunción contenida en el art. 675 del Cód. Civil, son bienes del Estado todos aquellos que no tengan dueño y el artículo 3 de la Ley 48 de 1992 estipula que los bienes baldíos se reputan de uso público y no pueden prescribirse contra la Nación.

De otro lado, pasando al tema de la valoración del acervo probatorio, el artículo 176 del C.G.P. indica que el Juez debe apreciar las pruebas en conjunto, exponiendo el mérito que le asigne a cada una, para fundamentar adecuadamente su decisión basado en los hechos probados a los que aplicará la ley sustancial determinada para el caso y así otorgarle o no las consecuencias jurídicas que la misma disponga.

### **c) Problema Jurídico.**

El problema jurídico a resolver en el presente asunto, se centra en determinar si los reparos efectuados por la parte demandante a la Sentencia No. 23 del 16 de febrero de 2021 consistentes en que el bien que pretende prescribir no es de naturaleza baldía y que el tema de la extensión puede solucionarse por medio de proceso administrativo, salen avante. Para tal fin, el juzgado analizará la naturaleza jurídica del bien para establecer si puede ser objeto de esta acción.

**d) Caso Concreto.**

Para resolver el interrogante planteado se procederá verificar las pruebas que obran en el expediente, y que siguen a sintetizarse:

En primer lugar, obran oficios adiados el 4 de diciembre de 2017 y 15 de febrero de 2019, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, a través del cual anotó que el bien inmueble figura en su base de datos a nombre de la señora MATILDE ZAPATA DE FRIEDRICH.

A su turno, la ALCALDIA MUNICIPAL DE CARTAGO en comunicado de fecha 12 de diciembre de 2017, informó al juzgado de primera instancia, que el predio identificado con matrícula inmobiliaria 375-36767 no se encuentra en ninguna de las circunstancias establecidas en los numerales 4 y 5 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, que desconoce si se encuentra en proceso señalado en los numerales 3, 6 y 7 de la misma preceptiva legal, y que NO APLICA pronunciarse sobre la circunstancia de que trata el numeral 1 de la antedicha norma, a saber si el bien inmueble es baldío. En una segunda oportunidad, la Alcaldía Municipal, el día 17 de abril de 2018, indicó que el predio registra a nombre de la señora MATILDE ZAPATA DE FRIEDRICH, y que conforme a la ubicación del bien frente al plan de Ordenamiento Territorial vigente, el bien se encuentra localizado dentro del perímetro urbano del municipio de Cartago, en centro histórico de la ciudad y no está catalogado como bien de interés patrimonial. Seguidamente, según documento proferido el 16 de agosto de 2019, esa misma entidad precisó que el inmueble objeto del proceso no es propiedad del Municipio de Cartago (V) y no se encuentra en la base de datos del municipio.

A continuación, la Agencia Nacional de Tierras, por medio de comunicado adiado el 20 de diciembre de 2017, manifestó que "la notación número 1 del folio de matrícula inmobiliaria 375-36767 establece que mediante escritura pública No. 11 del 3 de enero de 1957 otorgada por la Notaria 2 de Cartago y registrada el 08 de enero de 1957 se celebró compraventa (falsa tradición); acto calificado por la ORIP de Cartago con el código registral 601, es decir, **falsa tradición**, en ese sentido se trata de un título precario no constitutivo de un derecho real de dominio. En consecuencia, se establece que el predio posee número de matrícula inmobiliaria, pero, al existir una cadena de falsas tradiciones sobre el mismo, de acuerdo con la información registrada en la Anotación No. 1, 2 y 3, no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión, por tanto, se señala, que se trata de un bien inmueble presuntamente baldío". Igualmente, adujo que no tiene competencia para emitir conceptos sobre bienes inmuebles urbanos, y en consecuencia, dicho concepto debe

solicitarse a la Alcaldía Municipal a fin de que defina la naturaleza jurídica del inmueble.

Finalmente, la Superintendencia de Notariado y Registro a través del oficio No. SNR2019 EE009338 de febrero de 2019 acotó que la primera anotación del folio de matrícula inmobiliaria No. 375-36767 denota un título contentivo de falsa tradición, por lo que deduce que no existe propiedad privada.

Todos estos elementos de convicción, se estimaron y valoraron por parte del Juez de primera instancia, y de ellos, el Juzgador concluyó que el bien inmueble objeto del proceso es un bien baldío, discernimiento que comparte esta oficina judicial.

Nótese, que así se desprende de las comunicaciones emitidas por la Agencia Nacional de Tierras y la Superintendencia de Notariado y Registro, entidades que llegaron a ese razonamiento, luego de verificar que en la primera anotación existente en el certificado de tradición que corresponde al folio de matrícula inmobiliaria No. 375-36767, luego de ser sometida a la respectiva calificación jurídica registral se determinó como **falsa tradición**, lo que los conllevó a determinar que no existe propiedad privada sobre ese predio.

Y es que según lo ha expuesto la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup>, el hecho de que una anotación se califique como de falsa tradición, significa que el Registrador de Instrumentos Públicos no logró identificar la procedencia o fuente del título o del modo. Ello implica que esa transferencia de dominio se perpetró sin que exista título antecedente del que se colija la naturaleza privada del bien y su titular, o bien, se realizó por quien no tiene el derecho de dominio, no lo tiene completamente, o por quien solo cuenta con una mera expectativa como es el caso de la transmisión de derechos sucesorales. En pocas palabras, el negocio fue realizado por quien no ostenta la titularidad del inmueble, motivo por el cual, no puede entenderse como una transferencia legítima, pues no existe una verdadera tradición.

Siendo ello así, se resalta que en el sub-lite, la primera anotación consiste en una compraventa efectuada por la señora LUISA OSORIO SALAZAR en calidad de vendedora, y los señores HECTOR HOYOS GOMEZ y LILIA ESTHER HOYOS DE HOYOS en calidad de compradores, contrato protocolizado a través de la escritura pública No. 11 del 3 de enero de 1957 otorgada en la Notaría Segunda de Cartago, y en donde consta que la vendedora dijo adquirir el inmueble negociado, por haber obtenido la casa a sus expensas, y el terreno como herencia de su padre legítimo IDELFONSO OSORIO, fallecido hace 55 años, sin citar título del causante. Esta afirmación, da cuenta de la inexistencia de

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC3671 de 2019, M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

título antecedente del que se verifique la naturaleza privada de la heredad, y que inclinó al Registrador a darle el carácter a esa anotación de **falsa tradición**, con las implicaciones referenciadas líneas arriba, es decir, que el título allí registrado no es traslaticio de dominio y por consiguiente, el inmueble se constituye en uno que no aparece con dueños inscritos, de suerte que es forzoso para esta judicatura aplicar la presunción consistente en que todo predio que no cuente con adquirentes de derechos reales de dominio, es un bien baldío, sobre el que no es dable efectuar saneamiento de título, pues implicaría trasladar su dominio a la aquí demandante, o prescribir ese derecho contra la Nación.

Adicionalmente, es menester precisar que no pueden tenerse en cuenta las manifestaciones vertidas por el IGAC y la ALCALDIA MUNICIPAL DE CARTAGO, consistente en que según sus bases de datos el predio mencionado se encuentra a nombre de la aquí demandante, pues precisamente la actora interpuso el proceso especial de la referencia, a fin de obtener el título de propiedad del bien, que claramente no ha adquirido, por cuanto la anotación en el registro adolece de falsa tradición, que como ya se explicó, no tiene la virtualidad de transferir el título real de dominio, y en atención a esa circunstancia, es que se determinó que el bien inmueble ubicado en la calle 12 No. 7-60, se reitera, es de naturaleza **baldía**.

Por lo expuesto, se advierte que lo reparos efectuados a la decisión emitida en primera instancia, no tienen vocación de triunfo, en la medida que ha quedado suficientemente establecida la calidad de baldío del predio sobre el que la señora ZAPATA pretende efectuar el saneamiento de la titulación, es decir, que no existen dudas o imprecisiones al respecto como lo afirmó el sensor, y como resultado, esta sede judicial confirmará en su integridad el fallo impugnado, lo que hace inocuo entrar a analizar el segundo reparo hecho a la decisión de primer grado.

Sin lugar a condena en costas por no haberse causado.

Tomando pie en las exposiciones motivacionales que anteceden, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago Valle del Cauca, en nombre de la República y por autoridad de la ley:

#### **IV.- RESUELVE:**

**Primero.- CONFIRMAR EN SU INTEGRIDAD** la Sentencia No. 23 proferida el 16 de Febrero de 2021, por el **Juzgado Primero Civil Municipal de Cartago (V)** al interior del trámite **VERBAL DE SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN**, propuesto por la señora **MATILDE ZAPATA DE FRIEDRICH** en contra de los señores **OLMEDO HOYOS GOMEZ, LILIA JULIA ESTHER HOYOS DE HOYOS, RUTH HOYOS DE HOYOS, JOSE VICENTE SUAREZ HOYOS, LUIS FERNANDO SUAREZ HOYOS,**

**CARLOS ALBERTO SUAREZ HOYOS, MARTHA LUCIA SUAREZ HOYOS, YOLANDA SUAREZ HOYOS, LUISA OSORIO, HECTOR HOYOS, LILIA ESTHER HOYOS, CESAR TULLIO HOYOS, BARBARA GOMEZ VIUDA DE HOYOS y Personas Indeterminadas**, por lo expuesto en esta providencia.

**Segundo.- SIN LUGAR A CONDENA EN COSTAS**, por no encontrarse causadas.

**Tercero.- DEVOLVER** el expediente al juzgado de origen, una vez ejecutoriada la presente providencia.

**Cuarto.-** Cumplido lo anterior, se **ORDENA CANCELAR** su radicación previa anotación en los libros correspondientes del Juzgado.

La Juez,

**LILIAM NARANJO RAMÍREZ**



**LILIAM NARANJO RAMIREZ**

**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CARTAGO**

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:

**5a71898bd2406c573c4230a740299018e92c8063611de1543d94ebf063f048a5**

Documento generado en 14/05/2021 01:35:23 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>