

JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO



MANZANARES CALDAS

Dos (2) de mayo de dos mil veintidós (2022)

AUTO N°	009
PROCESO	DECLARATIVO DE TITULACIÓN DE LA POSESIÓN
RADICADO	17 444 40 89 001 2021 00108 00
DEMANDANTES	RUTH YAMILE ESCOBAR CASTILLO y ANA INES CASTILLO AYALA
DEMANDADOS	WILLIAM RENE ESCOBAR CASTILLO Y PERSONAS INDETERMINADAS

I. ASUNTO:

Procede este Despacho en el proceso de la referencia, a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente al auto No. 581 del 13 de septiembre de 2021, por medio del cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Marquetalia, Caldas, admitió la demanda de la referencia, pero rechazó conforme a lo regla la Ley 1561 numeral 9°, lo indicado en la parte considerativa referente a la pretensión acumulada para proceso de saneamiento de la falsa tradición respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 108-540, por cuanto no tiene derechos reales inscritos y por ende se trata de un predio baldío.

II. ANTECEDENTES:

En proveído del 03 de agosto de 2021, el Juzgado Promiscuo Municipal de Marquetalia, Caldas, expuso que antes de pronunciarse sobre la demanda y en aplicación de los artículos 12 y 13 de la ley 1561 de 2012, con el fin de obtener la información pertinente ordenaba oficiar a las entidades: **1. Alcaldía Municipal de Marquetalia, Caldas**, para que remitiera el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio y los informes de inmuebles de los Comités Locales de Atención Integral a la Población Desplazada o en riesgo de desplazamiento. **2. Agencia Nacional de Tierras (antes Incoder)**. **3. Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)**. **4. Dirección Seccional de Fiscalías de Manizales**. **5. Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente**

Lo anterior con el fin de constatar la información respecto de lo indicado en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6º de la mencionada ley.

Posteriormente, dejándose constancia que vencido el termino de 15 días sólo se recibió respuesta de la Unidad de Restitución de Tierras y la Alcaldía Municipal quedando pendiente las otras, a través del auto No. 538 del 30 de agosto de 2021, se inadmitió la demanda por presentar las siguientes falencias:

1. En cuanto a los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones según lo dispuesto en el artículo 82 Ibidem, por lo que debía darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 10 literal b de la ley 1561 de 2012, en cuanto a las manifestaciones que allí se ordenan.
2. Se debía aclarar porque dirige la demanda contra WILLIAN RENE ESCOBAR, puesto que una vez analizado el certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria número 108-540 aportado con la demanda se observa por parte del despacho que no existen titulares de derechos reales principales inscritos.
3. Se encuentra poder para tramitar proceso especial de que trata el presente asunto, debiendo este cumplir con lo contemplado en el artículo 5º del Decreto 806 de 2020, no se exige la presentación personal o reconocimiento, pues lo que se debe acreditar es que proviene de la cuenta de correo electrónico de quien lo otorga.

4. En cuanto a las pretensiones, como quiera que no existe claridad ni precisión, toda vez que se pretende se declare la prescripción adquisitiva de dominio de la totalidad de los inmuebles rurales denominados el Edén y Minitas de este municipio pero en los hechos manifiesta que las demandantes adquirieron parcialmente la posesión y el dominio de los predios mediante sentencia del 14 de junio de 1982 por sucesión que se tramitara en el Juzgado Promiscuo del Circuito, situación esta que consta en los certificados de tradición anexos a la demanda.
5. Se advierte que, según los términos de la corrección, se allegaran los anexos, requeridos.

Luego de conocer la determinación del Juzgado de instancia la parte demandante allegó escrito de subsanación de la demanda mediante el cual se manifiesta respecto al primer punto de las falencias que, las manifestaciones de que trata el art 10 de la ley 1561 de 2012 están contenidas en los hechos décimo cuarto y décimo quinto de la demanda.

Sobre el segundo señalamiento, se expone que se dirige la demanda contra el señor William Rene Escobar en la acción de pertenencia entre comuneros, pues, aunque el folio de matrícula 108-540 no tiene derechos reales inscritos, si son las partes de este litigio comuneros del bien inmueble identificado con folio 109-539 por lo que se dirige contra el demandado y demás indeterminados.

En cuanto al tercer ítem, básicamente en lo referido a los poderes requeridos por el despacho, aporta los mismos con la constancia de haber sido remitido por las poderdantes desde su correo personal a la dirección de notificaciones electrónicas del apoderado.

En el cuarto punto referente a las pretensiones, se aclara que se pretende declarar a las actoras propietarias exclusivas del inmueble el “Edén” que hoy ostentan en comunidad con el demandado y se declare la pertenencia exclusiva de ellas del predio “Minitas” del que no ostentan derecho real aún registrado y lo poseen excluyendo al demandado desde 1995.

Seguidamente y como se indicó, mediante proveído del 13 de septiembre de 2021, el señor Juez Promiscuo Municipal de Marquetalia, Caldas, decide admitir la demanda, dándole el trámite del PROCESO VERBAL ESPECIAL (DECLARATIVO DE PERTENENCIA) consagrado en el Título I, capítulo II, artículo 375 del Código General del Proceso, pero rechazó, en atención a la Ley 1561 numeral 9°, lo expuesto en la parte considerativa identificado con el punto **2.6**, en lo referente a la pretensión acumulada para proceso de

saneamiento de la falsa tradición respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 108-540, por cuanto se argumenta no tenía derechos reales inscritos y por ende se trataba de un predio baldío.

III. MOTIVOS DE DISENSO:

La parte demandante al conocer la determinación tomada por el A-quo, recurrió la actuación judicial citada, mostrando su inconformidad con el rechazo a la pretensión acumulada para proceso de saneamiento de la falsa tradición respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 108-540, pues a su juicio no tenía derechos reales inscritos y por ende se trataba de un predio baldío, rebatiendo esta conclusión al señalar que en la providencia confutada, se da por probado fuera de la etapa de instrucción y por fuera del tenor literal del artículo 13 de la Ley 1561 de 2012, la naturaleza de baldío del bien objeto del litigio (108-540), calificando anticipadamente la demanda, aun cuando no se ha obtenido información de forma completa, como la que debió provenir del IGAC y de la Alcaldía Municipal de Maquetalia, –quien cobra impuesto predial sobre el inmueble-, que necesariamente aclararán su calidad, como por ejemplo informando que pertenezca a uno de mayor extensión, o simplemente que no se ha registrado su correspondiente título, lo cual desataría el entuerto en punto de calificación de la demanda.

Indicándose que prolija es la jurisprudencia civil en el sentido de aclarar que la inexistencia de registro de título de dominio, no se significa perse que se profese del inmueble la naturaleza de baldío, por eso no es dable allegar a la conclusión de la providencia censurada.

Finalmente, el Juzgado de primer nivel se mantuvo incólume en su decisión de rechazar la demanda incoada, advirtiendo que:

No logra observar el apoderado que el predio tiene matrícula inmobiliaria 108-540, por la que de entrada se sabe que no pertenece a uno de mayor extensión.

Igualmente se tiene que al subsanar la demanda el mismo apoderado informó fehacientemente al Despacho que: *“...Se aclara que se dirige la demanda contra el señor William Rene Escobar en la acción de pertenencia entre comuneros, pues, aunque el folio de matrícula 108-540 no tiene derechos reales inscritos, si son las partes de este litigio comuneros del bien inmueble identificado con folio 109-539 por lo que se dirige contra el demandado y demás*

indeterminados.” Por ende, analizó el Juzgado que no le figura propietario real al bien inmueble.

Se tiene también que, cómo bien se anotó en el auto admisorio impugnado, la pretensión en relación al predio con la matrícula inmobiliaria N° 108-540, se aclaró que igualmente hay indebida acumulación de pretensiones para este evento al tratarse de indistintas partes demandadas, puesto que en ese evento los demandados serían personas indeterminadas.

Además, al caso ha de atenderse en cuenta que La H. Corte Constitucional, aduce que en caso de no existir un propietario inscrito ni cadena traslativa del derecho de dominio que den cuenta de la propiedad privada del predio, se debe presumir la naturaleza baldía, vincular y solicitar a la Agencia Nacional de Tierras que inicie el proceso de clarificación del terreno, pues no se puede tramitar la solicitud respecto de un inmueble que no acredite la propiedad privada (Sentencia T-488, 2014).

IV. CONSIDERACIONES

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 Código General del Proceso, se encontró que no existe ninguna causa que impida resolver el recurso incoado.

PROBLEMA JURÍDICO:

Corresponde a este Juzgado determinar si hay lugar o no a revocar el punto identificado con el numeral **2.6** en el auto No. 581 del 13 de septiembre de 2021, que admitió la demanda pero rechazó dicho ítem, argumentando la parte recurrente que no se ha obtenido información de forma completa, como la que debió provenir del IGAC y de la Alcaldía Municipal de Maquetalia, –quien cobra impuesto predial sobre el inmueble y donde dichas entidades debían aclarar su calidad

GENERALES:

La demanda que se pretende promover, se encamina hacia un proceso de TITULACIÓN DE LA POSESIÓN.

En tal sentido, se debe destacar lo que nos indica el artículo 13 de la Ley 1561 de 2012 que rige estos procedimientos:

“ARTÍCULO 13. CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA. Recibida la demanda y la información a que se refiere el artículo precedente, el juez procederá a resolver sobre su admisión, inadmisión o rechazo. Solamente **rechazará la demanda** cuando encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6o de esta ley, **o cuando la demanda se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición.** Procederá a su inadmisión en aquellos eventos en los cuales la demanda no sea subsanable por la actividad oficiosa del juez, y dará cinco (5) días para que el demandante la subsane. En los demás casos admitirá la demanda”. (Subrayas y negrillas del Despacho).

Es importante también tener presente lo expuesto por la H. Corte Constitucional en sentencia T- 488 de 2014:

*“En este caso concreto, la Corte encuentra que el Juzgado Promiscuo del Circuito de XXXXX recibió reporte de la Oficina de Instrumentos Públicos de XXXXXX indicando que sobre el predio “El Lindanal” **no figuraba persona alguna como titular de derechos reales. En este mismo sentido, el actor XXXXXXXX reconoció que la demanda se propuso contra personas indeterminadas.** Pese a ello, el Juzgado promiscuo consideró que el bien objeto de la demanda es inmueble que “puede ser objeto de apropiación privada”.*

*Así planteadas las cosas, 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. En este sentido, el concepto rendido por la Superintendencia de Notariado y Registro correctamente explicó que ante tales elementos fácticos, **lo procedente es correr traslado al Incoder para que se clarifique la naturaleza del inmueble:***

“Con lo anterior, se constata que la exigencia de la ley, va encaminada a constatar dentro del proceso que en efecto se están prescribiendo predios privados, y a descartar que se trata de bienes de uso público, como los terrenos baldíos. Es decir, en caso de no existir un propietario inscrito, ni cadenas traslaticias del derecho de dominio que den fe de dominio privado (en desmedro de la presunción de propiedad privada), y que la sentencia se dirija además contra personas indeterminadas, es prueba sumaria que puede indicar la existencia de un baldío, y es deber del Juez, por medio de sus poderes y facultades procesales decretar las pruebas necesarias para constatar que no se trata de bienes imprescriptibles”

El Juzgado Promiscuo de XXXXXX no solo valoró las pruebas sobre la situación jurídica del predio “El Lindanal” con desconocimiento de las reglas de la sana crítica, sino que también omitió sus deberes oficiosos para la práctica de las pruebas conducentes que determinarían si realmente era un bien susceptible de adquirirse por prescripción. En efecto, el juez solo tuvo en cuenta las declaraciones de tres vecinos y las observaciones de una inspección judicial, para concluir que el accionante había satisfecho los requisitos de posesión. Tales elementos probatorios, aunque reveladores sobre el ejercicio posesorio, ciertamente no son pertinentes ni conducentes para determinar la naturaleza

jurídica del predio a usucapir. El juez omitió entonces una prueba fundamental: solicitar un concepto al Incoder sobre la calidad del predio “El Lindanal”, presupuesto sine qua non para dar inicio al proceso de pertenencia”. (Negrillas del Despacho)

A su turno, la Corte Suprema de Justicia¹:

“4.4. Visto lo anterior y de los documentos obrantes en el expediente de tutela (fls. 1 a 31), se infiere que al momento de presentarse la demanda de pertenencia el predio objeto del litigio censurado carecía de registro inmobiliario, y además, de inscripción de personas con derechos reales o titulares del derecho de dominio; luego entonces, con tan solo esa circunstancia, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado sino baldío, principalmente por carecer de dueños, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva.

Al respecto, en un caso reciente de contornos idénticos la Corte Constitucional consideró que:

*«[L]os artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, la Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en conjunto se descubre que el conflicto entre estas es apenas aparente. Lo anterior, 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.***

*Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previó cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. **Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.***

En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla

¹ STC9845-2017. Radicación n.º 73001-22-13-000-2017-00239-01

de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable» (Sentencia T-548 de 2016)."

V. CASO CONCRETO

Descendiendo al caso subjudice, se detalla que el asunto que convoca al Juzgado entraña, la refutación de la parte demandante a la determinación del A-quo de rechazar lo concerniente al punto 2.6 del auto censurado.

Sobre la decisión ya indicada y donde el señor Juez de Primera Instancia manifestó como argumento principal del rechazo, la aplicación del artículo 9 de la referida ley 1561 de 2012, en el sentido que el inmueble no figuraba con derechos reales inscritos, por lo que concluía que se trataba de un predio baldío, este Despacho indica lo siguiente:

En primera medida que la decisión del A-quo es acertada, pero no necesariamente por las razones que manifestó, esto por cuanto, aunque es real que el predio no figura con derechos reales inscritos, con esta simple premisa no puede indefectiblemente llegarse a la conclusión libre de contradicción, que el inmueble es un baldío.

La H. Corte Suprema de Justicia, al resolver una impugnación de una sentencia de tutela, estudió el concepto de terreno baldío e indicó dos presunciones²:

*"1.) **Se presume que son de propiedad privada y no baldíos** los inmuebles rurales poseídos por particulares, los cuales efectúan **explotación económica** del suelo mediante hechos propios de dueño, como plantaciones, sementeras, ocupación con ganados u otros de igual significación*

*2.) **Se presume que son baldíos** cuando los terrenos agrarios no son poseídos de la forma anterior, es decir, que no son objeto de aprovechamiento económico".*

Al analizarse el Certificado de Tradición del predio con No. Matrícula: 108-540, en el segundo folio, se observa que aparece "DESTINACIÓN ECONÓMICA:", pero nada se informa al respecto, y quien afirme que el bien no ha sido explotado económicamente, está obligado a demostrar que es un predio baldío, comprobando que no se cumplen las circunstancias para establecer su naturaleza privada.

También, la Sala de Casación Civil determinó que los terrenos baldíos son bienes de propiedad del Estado, de uso público y son imprescriptibles, es decir que su dominio no

² Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia STC 17762016 (15001221300020150041301), Feb. 16/16

puede adquirirse por prescripción, y aseguró que no es posible establecer la calidad o naturaleza sobre los inmuebles o terrenos únicamente con el certificado emitido por el registrador de instrumentos públicos, puesto que este documento sirve para formar el contradictorio e indicar quién constituye la parte demandada.

Asimismo en dicha providencia, la Sala de Casación Civil confirmó la sentencia de tutela, afirmando que el predio objeto del proceso de pertenencia era un bien privado, toda vez que el Incoder (Hoy Unidad de Restitución de Tierras) no demostró que era un terreno baldío, desvirtuando la presunción de propiedad privada y de explotación económica

En el presente asunto se trata de un predio sin antecedente registral, pero incluso en esos casos, la Corte dice que el juez puede a través de los distintos medios probatorios, demostrar que no se trata de un bien baldío, situación a tener en cuenta.

Ahora bien, en la sentencia citada de la Corte Constitucional (T-488 de 2014), en atención a las conclusiones de la Corporación, se puede extraer la siguiente subregla jurisprudencial: los bienes inmuebles que no cuentan con antecedente registral, se presumen baldíos y sobre los mismos, no es viable adelantar proceso de pertenencia en atención a su imprescriptibilidad. Igualmente se debe vincular al INCODER para que haga las manifestaciones de su competencia.

Se habla de una “presunción” legal que admite prueba en contrario; es decir, debe ser demostrada, por ello la vinculación de la hoy UNIDAD DE RESTITUCIÓN TIERRAS se hace obligatoria oficiosamente, para que, de forma precisa e irrefutable, informe si el inmueble en discusión se trata de un bien baldío o no.

En el asunto de marras la entidad no fue precisa sobre tal punto, pues solo manifestó que: *“...NO existe solicitud tendiente a la inscripción de tal fundo en el mencionado Registro a cargo de esta unidad...”* y que *“...NO se encontró medida de protección alguna...”*, lo cual no da luces sobre el tema de trasfondo y la naturaleza del inmueble.

Es decir, no ha quedado determinado de forma fehaciente que el predio identificado con matrícula No. 108-540, sea un baldío, sobre ello solo se presenta una presunción susceptible de prueba en contrario.

En conclusión, aunque se confirma el rechazo por parte del Juzgado Promiscuo Municipal de Marquetalia, Caldas, del punto objeto de recurso indicado en el numeral **2.6 del** auto No. 581 del 13 de septiembre de 2021, se hace con sustento en el artículo 13 de la ley

1561 de 2021, ya que iría dirigida contra personas indeterminadas en tratándose de saneamiento de título con falsa tradición y no por las razones determinadas por el A-quo.

Por lo expuesto el **JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE MANZANARES, CALDAS;**

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto No. 581 del 13 de septiembre de 2021 por medio del cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Marquetalia, Caldas, admitió la demanda de la referencia, pero rechazó lo indicado en la parte considerativa referente a la pretensión acumulada para proceso de saneamiento de la falsa tradición respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 108-540, **pero por las razones expuestas por esta instancia en la parte considerativa.**

SEGUNDO: DEVOLVER el expediente al Juzgado Promiscuo Municipal de Marquetalia, Caldas, para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**Carlos Fernando Alzate Ramirez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Promiscuo
Manzanares - Caldas**

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:

455229cf3d44e0e7cb0705273131ef2261922e741a786df65944e833b30b7599

Documento generado en 02/05/2022 03:17:37 PM

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