

RADICADO N° 2022-00020-00
PROCESO REIVINDICATORIO
DEMANDANTE JESÚS MARÍA ARIAS MORENO
DEMANDADO LILIA, ÁNGEL IGNACIO Y GLADYS ARIAS CELIS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE VETAS

Vetas, Veintitrés (23) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Conoce el Despacho del presente proceso **REIVINDICATORIO** propuesto a través de apoderado judicial por el señor **JESÚS MARÍA ARIAS MORENO**, en contra de los señores **LILIA, ÁNGEL IGNACIO Y GLADYS ARIAS CELIS**.

1. ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA Y SU SUBSANACIÓN -fls. 2-3, 26-28 y 40 - 42 C.1.-

El señor **JESÚS MARÍA ARIAS MORENO**, por intermedio de apoderado judicial, propuso demanda reivindicatoria para obtener la restitución de un área equivalente a 1.548 metros cuadrados de la zona nororiental del predio denominado el PEDRETE como consecuencia de la posesión que se dice es ejercida en esa franja de terreno por los señores **LILIA, ÁNGEL IGNACIO Y GLADYS ARIAS CELIS**, a quienes demandó en acción de dominio con el fin de obtener, en síntesis, las siguientes declaraciones y condenas:

- Que se declare que el dominio pleno y absoluto sobre la franja a reivindicar pertenece al señor **JESÚS MARÍA ARIAS MORENO**.
- Que se condene a los demandados **LILIA, ÁNGEL IGNACIO Y GLADYS ARIAS CELIS** a restituir en favor del demandante **JESÚS MARÍA ARIAS MORENO**, 1.548 metros cuadrados del sector nororiente del predio distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300 - 227401, denominado el PEDRETE.
- Que se condene a los demandados en costas y al pago de las restituciones de Ley.

Como fundamento de las pretensiones de la demanda se recapituló lo siguiente:

Que el señor **JESÚS MARÍA ARIAS MORENO** adquirió la titularidad del predio denominado el PEDRETE e identificado con matrícula inmobiliaria No. 300 - 227401, a través de la escritura pública No. 1029 del 17 de abril de 2000, de la Notaria Segunda de Bucaramanga.

Que el predio tiene un área de 2 hectáreas con 5096 metros cuadrados y se alindera partiendo de la compañía alemana PARRA, todo un borde hasta salir a la mina del PEDRETE y el camino real que baja de Vetas, todo este camino hasta la mina de SALVADERA, toda esa zanja y borde alto del río de Vetas, sube por el río hasta el primer lindero, son colindantes **HIPOLITO LIZCANO** y camino de por medio con el comprador y con **GABINO GAMBOA**. Descripción geográfica que guarda identidad con los datos registrados ante las autoridades inmobiliarias y notariales.

Que los demandados **LILIA, ÁNGEL IGNACIO Y GLADYS ARIAS CELIS** se posesionaron de 1.548 metros cuadrados en el noroccidente del predio el PEDRETE y tras

habérseles requerido para la entrega voluntaria, se negaron hacerlo, aprovechándose de su ingreso arbitrario y violento a esa parte del terreno.

Que los demandados LILIA, ÁNGEL IGNACIO Y GLADYS ARIAS CELIS, usufrutuan esa parte del terreno desde el mes de febrero del año 2019, impidiendo el acceso del demandante. Además, se reputan dueños de esa franja de terreno que invadieron de forma ilegal y a través de actos abusivos, como correr la cerca limítrofe en procura de obtener mayor acceso a zonas mineras que colindan con la franja de terreno a reivindicar.

Que los demandados LILIA, ÁNGEL IGNACIO Y GLADYS ARIAS CELIS, están en incapacidad legal de adquirir la propiedad de esa franja de terreno por vía de la prescripción adquisitiva de dominio.

2. TRÁMITE

La demanda fue admitida mediante auto del 8 de noviembre de 2022 -fl. 44 - 45 Cdo. 1-, de lo cual se notificaron los demandados LILIA, ÁNGEL IGNACIO Y GLADYS ARIAS CELIS, por intermedio de su apoderado judicial -fl.59, 60, 66 y 66 anverso Cdo 1-. Así las cosas, en ejercicio del derecho de contradicción y defensa que les asiste, formularon recurso de reposición, contestación de la demanda y las siguientes excepciones previas:

“Falta de Jurisdicción o competencia”, la cual hizo consistir en el hecho de que el predio objeto de reivindicación pertenece al municipio de California - Santander y en consecuencia es la autoridad judicial de dicho lugar quien debe resolver el presente asunto.

“Incapacidad o indebida representación del demandante o demandado”, la que se fundamentó en el hecho de que el predio objeto de reivindicación es un terreno baldío y en consecuencia de propiedad del Estado y no de particulares, motivo por el cual, el demandante no puede solicitar que reconozcan su dominio, ni pedir que le reivindicuen ningún terreno en su favor.

“No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios”, la cual se hizo consistir en el hecho de que al tratarse de un bien baldío debe vincularse al *municipio*, la *gobernación* o al *defensor jurídico de la nación*.

Ahora bien, en la contestación de la demanda no se formularon excepciones de mérito en los términos que lo ordena la Ley del juicio civil; sin embargo, del escrito de defensa puede extraerse que además de oponerse a las pretensiones, reiterar la falta de competencia, indicar que se dispuso una notificación física no pedida, que no se acreditó la conciliación previa, que los demandados llevan 40 años en la zona de terrenos presuntamente invadidos, que ya había cursado un proceso divisorio en el año 2014 y que como el demandante vendió a unos terceros, lo que los compradores pretenden es explotar ilegalmente una mina y de ahí la necesidad de correr el lindero, también se extrae la excepción de falta de legitimación en la causa por tratarse de un terreno baldío. En cuanto al recurso de reposición, en el mismo se duplicaron las razones expuestas en la contestación de la demanda en punto a la falta de competencia, ausencia de conciliación previa y falta de aportación del certificado especial.

Con posterioridad a los traslados del recurso de reposición y las excepciones previas -fls. 69 C.1 y 7 C.2 - la parte demandante manifestó que la competencia radica en el municipio

de Vetas por cuanto es el lugar donde se pagan los impuestos, así como que, ante la inspección de policía se celebró la audiencia de conciliación previa echada de menos por el demandado, siendo que lo que se solicita es la reivindicación de las mejoras que tiene el promotor del juicio, junto con los perjuicios ocasionados sobre las mismas, por lo que tampoco se requiere la intervención de entidades públicas al tratarse de un asunto entre privados -fls. 9 C.2-.

El 31 de enero de 2023 -fls. 12-14 C.2- se adoptaron una serie de órdenes para instruir el presente juicio, así como que se solicitó el concepto de la Agencia Nacional de Tierras y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga sobre la naturaleza jurídica del predio cuya reivindicación se pretende.

Así las cosas, la instrucción procesal se ha rituado sin que se haya corrido traslado de la contestación de la demanda porque el trámite de las excepciones previas no ha concluido y además, de las actuaciones surtidas, puede colegirse que al informativo obran pruebas suficientes que permiten proferir sentencia anticipada en el estado actual del juicio, como ya pasará a exponerse, sin que se observe irregularidad alguna que vicie de nulidad la actuación, por lo que procede el Despacho a decidir sobre el fondo del litigio, previas las siguientes

2. CONSIDERACIONES

DEL RÉGIMEN DE BALDÍOS EN LOS PROCESOS REIVINDICATORIOS.

La prosperidad de la acción reivindicatoria se abre paso cuando la parte actora acredita en el juicio: i) la titularidad del derecho de propiedad en el demandante, ii) la posesión material del demandado y iii) la identidad entre lo poseído y pretendido. Todo, sobre un bien determinado o respecto de una cuota proindiviso en cosa singular. Estos requisitos se desprenden de los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil¹.

Ahora bien, los predios baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables a los particulares, que carecen de dueño o que siendo adjudicados deber volver a dominios del Estado². En estos términos, los baldíos pueden dividirse en *originarios* porque no tienen dueño y no ha sido adjudicados, en *reservados* porque son los que se adjudican³ y en *revertidos* porque son los que retornan al Estado por virtud de la autoridad de tierras. Aunado a lo anterior, el dominio de los bienes baldíos históricamente se ha reservado a su adjudicación por parte de la autoridad administrativa competente⁴ porque *“la posesión de los bienes de las entidades de derecho público, comunes o fiscales, entonces, así sea inmemorial, es inútil para usucapir. Esa clase de propiedad, ante un eventual ánimo de señorío privado, queda protegida. Ningún particular que realice actos materiales de dueño puede adquirir el dominio”*⁵.

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Magistrado Ponente Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA SC540-2021. Radicación: 11001-31-03-017-2012-00238-01 Bogotá, D.C., primero (1º) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

² Leyes 70 de 1866, 106 de 1873, Condigo Civil, 56 de 1905 y 110 de 1912 y sentencias C – 595 de 1995 y SU 288 de 2022.

³ Acuerdo 203 de 2009.

⁴ Sentencia SU 288 de 2022.

⁵ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Magistrado Ponente Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA SC540-2021. Radicación: 11001-31-03-017-2012-00238-01 Bogotá, D.C., primero (1º) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Así las cosas, “la entidad estatal, propietaria de bienes fiscales o patrimoniales, deberá acudir a los medios ordinarios que brinda la ley para la defensa, protección o restitución (...) Hoy en día, dotados los bienes fiscales de la prerrogativa de la imprescriptibilidad, el ocupante de hecho del bien fiscal ya no podrá alegar posesión. A lo sumo se convertirá en un mero tenedor que por ministerio de la ley está reconociendo dominio ajeno. Por ello, en sede jurisdiccional lo pertinente será el ejercicio por la entidad estatal propietaria del bien fiscal, de la acción correspondiente”⁶.

DEL CASO CONCRETO

En esta oportunidad, después de notificada la parte demandada y tras el ejercicio del derecho de contradicción, se tiene que, como se antedijo, es procedente proferir sentencia anticipada por escrito⁷, sin necesidad de presentar alegatos de conclusión⁸, “como quiera que el inciso 3o del artículo 278 de la obra en cita⁹ proclamó el deber del funcionario judicial de dictar sentencia anticipada, en cualquier estado del proceso, cuando la encuentra acreditada”¹⁰, en esta ocasión por la acreditación de la falta de legitimación en la causa de la parte demandante.

Así las cosas, tenemos que en el presente proceso se recaudaron las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES

1. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300 - 227401. -fl. 4, 29-30 C.1 -
2. Copia simple de la Escritura Pública No 1029 de fecha 17 de abril de 2000, de la Notaría Segunda de Bucaramanga, a través de la cual se protocolizó la venta de mejoras de JOSÉ ÁNGEL VILLAMIZAR GARCÍA a JESÚS MARÍA ARIAS MORENO -fl. 5-7, 29-33 C.1 -.
3. Acta de audiencia de conciliación celebrada en la Inspección de Policía de Vetas, entre JESÚS MARÍA ARIAS MORENO y LILIA, ÁNGEL IGNACIO Y GLADYS ARIAS CELIS -fl. 8 y 9 C.1 -.
4. Recibo de pago del impuesto predial y paz y salvo del predio el PEDRETE, identificado con M.I. No. 300 – 227401 y número catastral 000000010050000 -fl. 10 C.1 -.

⁶ Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto 745 del 29 de noviembre de 1995.

⁷ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Magistrado Ponente Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO SC18205-2017 Radicación n.º 11001-02-03-000-2017-01205-00 Bogotá, D.C., tres (3) de noviembre de dos mil diecisiete (2017): “En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, **que se hace por escrito**, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial” (subrayado y negrilla fuera del original)

⁸ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Magistrado Ponente Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO SC2420-2019 Radicación n.º 11001-02-03-000-2017-01497-00 Bogotá, D.C., cuatro (4) de julio de dos mil diecinueve (2019): “En suma, el proferimiento de una sentencia anticipada supone que algunas etapas del juicio no se agoten, con el fin de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial (...) por esta razón, **sería anodino agotar las etapas de alegaciones y sentencia oral**”. (subrayado y negrilla fuera del original)

⁹ Art. 278. (...) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas que practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO Magistrado ponente SC3691-2021 Radicación nº 25754-31-03-001-2014-00078-01 Bogotá 25 de agosto de dos mil veintiuno (2021).

5. Informe topográfico del predio el PEDRETE –fl. 11 - 15 C.1-.
6. Respuesta y Nota informativa expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga sobre la devolución del certificado especial de antecedentes registrales por imposibilidad de expedir dicho certificado ante la ausencia de titulares de derechos reales y en consecuencia, la posibilidad de tratarse de un bien baldío –fl. 52 y 83 C.1 -.
7. Respuesta de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Vetas sobre la ubicación georreferenciada del predio el PEDRETE y la liquidación del impuesto predial del mentado inmueble -fls. 19 - 20 C.2-.
8. Concepto de la Agencia Nacional de Tierras sobre la naturaleza baldía del predio el PEDRETE –fl. 88 - 90 C.1 y 54 - 55, 62-64, 74-75 C2. -.
9. Copia del libro de tradición de dominio y certificación de antecedentes registrales del predio el PEDRETE identificado con M.I. No. 300 - 227401, expedida por la ORIP de Bucaramanga por solicitud de la ANT –fl. 91 - 92 C.1 y 46 anverso y 47, 56 anverso y 57 y 65-66 C.2-.
10. Consulta de la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, respecto del predio el PEDRETE identificado con M.I. No. 300 - 227401 - fl. 93 - 95 C.1 y 29 - 31, 58-60, 67, 70-72 C.2 -.
11. Copia de la Escritura Pública No. 126 del 11 de junio de 1939 de la Notaria Única de Matanza - Santander -41-44 C.2 -.

Así las cosas, se tiene que el contexto probatorio en que se desarrolló el presente proceso, es el siguiente:

1. El predio el PEDRETE, identificado con M.I No. 300 - 227401 y número catastral 68867000000010050000, “*se encuentra dentro de la jurisdicción del municipio de Vetas*”, como lo indicó la certificación expedida por la Secretaria de Planeación de Obras Publica de Vetas, que constituye un documento público que se presume auténtico, al tenor de lo previsto en los artículos 243 y 244 del C.G.P. En estos términos, puede colegirse que a través de dicha prueba se acredita que en la cartografía nacional, la ubicación de la parte del predio objeto de reivindicación se localiza en el territorio de Vetas, por cuanto así se desprende de forma clara y expresa de la información aportada por la autoridad que tiene dentro de sus funciones el manejo de los datos geográficos del municipio conforme al Decreto 116 del 30 de diciembre de 2016¹¹.

Aunado a lo anterior, en la certificación se observa que para brindar los datos solicitados, se acudió a los registros del Instituto Geográfico Agustín Codazzi¹², entidad que al tenor de lo previsto en los Decretos 1689 de 1934, 622 de 1958, 208 de 2004 y 2381 de 2012 y la Ley 1447 de 2011, es la autoridad pública que tiene a su cargo el mapa oficial de la república y la georreferenciación del

¹¹ Por el cual se Ajusta el Manual específico de funciones y competencias laborales para los empleados de la administración central del Municipio de Vetas.

¹² <https://www.igac.gov.co/es/contenido/que-hacemos>: “El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es la entidad encargada de producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia; elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble; realizar el inventario de las características de los suelos; adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial; capacitar y formar profesionales en tecnologías de información geográfica y coordinar la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE)”.

territorio nacional. Así las cosas, la información cartográfica que ubican al predio el PEDRETE en el municipio de Vetas corresponden a los datos oficiales y estatales, expedidos por las autoridades que tienen dentro de su competencia la labor de georreferenciación territorial y en consecuencia, que al amparo del ordenamiento jurídico, las reseñas suministrados sean fidedignas para establecer que en efecto, la porción de tierra que se aspira a reivindicar se encuentra localizada en el municipio de Vetas, conclusión que guarda simetría con el levantamiento topográfico aportado con la demanda y que no fuera infirmado o contradicho por la parte pasiva.

Aunado a lo anterior, en el municipio de Vetas es donde se causa el impuesto predial unificado del predio el PEDRETE. De manera que, como *“el impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces, podrá hacerse efectivo con el respectivo predio independientemente de quien sea su propietario, **de tal suerte que el respectivo municipio** podrá perseguir el inmueble sea quien fuere el que lo posea, y a cualquier título que lo haya adquirido”*¹³ (subrayado y negrilla fuera del original). Puede colegirse entonces con mayor razón que, como el municipio de Vetas grava al contribuyente del predio el PEDRETE, ello tiene su razón de ser por la ubicación geográfica del predio en la jurisdicción de la entidad territorial.

Fluye entonces que, en conjunto la prueba recaudada al interior del informativo permite colegir que el predio el PEDRETE se encuentra ubicado en el municipio de Vetas y en consecuencia, que al tenor de lo previsto en el artículo 28 # 7 del CGP, el conocimiento del presente proceso reivindicatorio le compete a esta judicatura porque es la autoridad judicial del lugar donde está ubicado el bien¹⁴ a reivindicar, es decir, que el predio el PEDRETE esta físicamente georreferenciado en el municipio de Vetas.

En consecuencia, resultan equivocadas las manifestaciones del apoderado de la parte demandada al indicar que los únicos datos válidos que determinan la ubicación del predio el PEDRETE son la información registral y notarial, como si se tratase de una tarifa legal, proscrita por el CGP. Además, como quedó demostrado, la porción de terreno objeto de la presente acción de dominio se ubica en el municipio de Vetas y la falta de actualización de los datos de ubicación del predio ante las autoridades notariales y registrales, no es un argumento tendiente a determinar la ubicación georreferenciada del predio, sino dirigido a una vicisitud administrativa, que en nada modifica la localización física del terreno trabado en esta lid.

¹³ Consejo De Estado Sala De Lo Contencioso Administrativo Sección Cuarta Consejero ponente: HUGO FERNANDO BASTIDAS BARCENAS Bogotá D.C., veintidós (22) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) Radicación número: 25000-23-27-000-2011-00323-01(19866)

¹⁴ Corte suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Magistrado sustanciador Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. Radicado 11001-02-03-000-2019-02337-00 Auto AC3238-2019 Del 12 de agosto de 2019: *“tratándose de procesos en los que se ejercen derechos reales, opera de manera ineluctable e inquebrantable el fuero correspondiente al lugar o sitios de ubicación del bien objeto del litigio, con el fin de facilitar la publicidad del asunto y la posibilidad de obtener con mayor eficiencia otros elementos de prueba que puedan ayudar en la resolución de la controversia. El caso sub-judice versa sobre un reivindicatorio en el que se pretende hacer efectiva la acción de dominio, por lo que la esencia del debate es ejercer un derecho real de acuerdo a lo indicado en el artículo 665 del Código Civil¹⁴, por ende, la competencia para conocer de la presente controversia reside en los Juzgados del lugar donde se encuentra el bien sobre el cual se constituyó el gravamen”*.

2. La Agencia Nacional de Tierras conceptuó que el predio el PEDRETE identificado con M.I No. 300 – 227401, es de naturaleza baldía y para arribar a dicha conclusión manifestó que no estaba demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública y en consecuencia, solo puede adquirirse a través del proceso de adjudicación. Esta labor con un carácter probatorio vinculante para el presente proceso en los términos de la sentencia SU 288 de 2022, permite colegir que el resultado del estudio adelantado por la autoridad administrativa goza de plena validez para establecer que estamos en presencia de un predio rural de naturaleza baldía en tanto el folio registral se abrió con una anotación de falsa tradición por compraventa de unas mejoras desde el año 1939, sin que existan otros documentos debidamente registrados que acrediten dominio particular.
3. El certificado especial de antecedentes registrales y titulares de derecho real de dominio del predio identificado con M.I. No. 300 – 277401, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga a solicitud de la ANT, da cuenta que se trata de un terreno rural sobre el cual no puede certificarse a ninguna persona como titular de derechos reales de dominio, en tanto los actos posesorios y la falsa tradición sobre la cual se dio apertura el folio inmobiliario no dan cuenta de titularidad privada, motivo por el cual puede tratarse de un predio baldío, respecto el cual los registros no dan cuenta de propiedad particular, en tanto desde el año 1939 solo se han celebrado ventas de mejoras. En estos términos como *“la decisión registral dejó de ser una formalidad para fines de oponibilidad y avanzó como herramienta de verificación jurídica, que incluso puede advertir sobre ilegalidades o falsedades, de allí que sus anotaciones se presuman, por mandato legal, veraces y exactas”*¹⁵ y en consecuencia, que lo informado por la autoridad de registro inmobiliario a petición de la autoridad de tierras, permita concluir que el predio el PEDRETE sea de naturaleza baldía ante la falta de anotaciones registrales sobre titularidad del derecho real de dominio a manos de particulares
4. Las anotaciones del libro de tradición de dominio del sistema registral antiguo, que se presumen auténticas al tenor de lo previsto en los artículos 243 y 244 del CGP porque previenen de una autoridad pública¹⁶ en el ejercicio de la función registral, permiten colegir que el predio el PEDRETE tiene registrada una venta de mejoras como falsa tradición en el año 1939, celebrada entre EUSEBIO ARIAS y SANTIAGO VILLAMIZAR, que corresponde a la anotación No. 1 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 300 – 227401, sin que ello de cuenta de titularidad particular, en tanto no se trata de enajenaciones de derechos reales de dominio conforme a la Ley Civil¹⁷.

¹⁵ Corte Suprema de justicia Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente Dr. AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO SC1833-2022 Radicación n° 11001-31-03-013-2009-00217-01 Bogotá D.C., veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022).

¹⁶ Sentencia T-688 de 2014.

¹⁷ Corte Suprema de justicia Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente Dr. AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO SC1833-2022 Radicación n° 11001-31-03-013-2009-00217-01 Bogotá D.C., veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022): *“imperioso resulta reiterar que a voces del artículo 673 del Código Civil, los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la prescripción y la sucesión por causa de muerte. Cada uno, con su propia regulación, cumple la función de realizar los actos desplegados por las personas en aras de adquirir bienes y demás derechos reales: el primero opera respecto de los bienes baldíos por ende de propiedad de la Nación o carentes de propietario particular; el segundo alude a los frutos producidos por los bienes o lo que se incorpora a estos; el tercero a los que se debe; el cuarto a los bienes*

5. Los reportes de la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, al tratarse de un documento emanado de una autoridad pública se presume auténtico y en consecuencia, puede colegirse que su contenido guardan simetría en la información registral sobre el predio el PEDRETE respecto de estado jurídico del inmueble y por ende, que pueda concluirse que el lote objeto de reivindicación no tiene anotaciones adicionales de antecedentes registrales y su primer registro corresponda a la falsa tradición que corresponde a la venta de mejoras, sin que existan requerimientos o peticiones de restitución, formalización o reclamación sobre el predio.
6. Teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, en el folio de matrícula inmobiliaria “constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros”; es claro que, de conformidad con el certificado ordinario que obra al informativo puede colegirse que el predio el PEDRETE es rural y tiene como primera anotación una falsa tradición por la venta de unas mejoras, sin información adicional en la complementación del folio.
7. En la copia simple de la Escritura Pública No. 126 del 11 de junio de 1939 de la Notaria Única de Matanza, puede verificarse que se menciona la venta a SANTIAGO ARIAS de las mejoras que tiene en un terreno baldío EUSEBIO ARIAS, anotaciones que corresponden con la información protocolizada a través de la Escritura Pública No. 1029 del 17 de abril de 2000 de la Notaria Segunda De Bucaramanga, respecto de la venta de mejoras establecidas en un terreno baldío que el señor JOSÉ ÁNGEL VILLAMIZAR GARCÍA negoció con el demandante JESÚS MARÍA ARIAS MORENO. Estos indicios¹⁸ permiten colegir en conjunto¹⁹ con el certificado de matrícula inmobiliaria No. 300 – 227401, con el concepto de la Agencia Nacional de Tierras, con los reportes de la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, con las anotaciones del libro de tradición de dominio del sistema registral antiguo y el certificado especial de antecedentes registrales y titulares de derecho real de dominio del predio identificado con M.I. No. 300 – 277401, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, que en efecto el inmueble objeto de reivindicación es un predio baldío que no cuenta con anotaciones registrales anteriores a la venta de mejoras que dio origen a la falsa tradición con la que se dio apertura al folio inmobiliario.

Visto lo anterior, de primera mano es importante señalar que la instrucción y el contexto del presente proceso imponen que conforme al material probatorio recaudado, se decida

ajenos, a través de la posesión; y el quinto los de las personas fallecidas. Así mismo, poseen finalidades distintas en razón a que mientras la ocupación, la accesión y la prescripción constituyen el derecho de dominio, la tradición lo transfiere y la sucesión por causa de muerte lo trasmite”.

¹⁸ De conformidad con lo previsto en los artículos 82 # 6, 245 y 246 del C.G.P. y 79 y ss del Decreto 980 de 1970, las escrituras públicas pueden valorarse como prueba documental si se aportan en copias auténticas; con todo a falta de este requisito, la información que repose en estos instrumentos notariales puede valorarse como indicios.

¹⁹ Corte Suprema de justicia, Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente Dr. FRANCISCO TERNERA BARRIOS SC4124-2021. Radicación 05001-31-03-009-2010-00185-01 Bogotá, D.C., dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021): “el indicio sirve de elemento de comunicación entre diversas pruebas, lo cual hace posible el amalgamamiento de todo el caudal probatorio en aras de elaborar una teoría del cas con tal solidez, que permita dar por acreditado un hecho desconocido a partir de un ejercicio intelectual que lo asocia con otros que están probados”.

únicamente sobre la excepción previa de falta de competencia y con posterioridad lo relativo a la falta de legitimación en la causa por activa. Esto es así porque resulta importante precisar si el juzgado está facultado en términos de Ley para pronunciarse sobre el caso y como ya quedó plenamente acreditado; en efecto, ésta judicatura si tiene competencia para resolver del fondo el asunto. De manera que, fuera de la legitimación en la causa, todos los demás aspectos ventilados en este juicio no ameritan pronunciamiento alguno por parte del Despacho, por sustracción de materia.

Ahora bien, tenemos entonces que no se encuentra acreditado el primer requisito de la acción de dominio para la prosperidad de la reivindicación deprecada. Lo anterior porque la prueba valorada en su conjunto permite concluir que el predio el PEDRETE es de naturaleza baldía y por ende, no es posible adquirir el dominio de esta clase de bienes²⁰ y de ahí, la improcedencia de probar judicialmente la propiedad en cabeza del demandante. Aunado a lo anterior, también quedó demostrado que no existen antecedentes registrados anteriores a la primera anotación del folio de matrícula inmobiliaria No. 300 – 227401, en tanto no aparece ninguna información al respecto en el acápite de complementación del certificado de libertad y tradición, ni en los demás documentos que militan en el informativo.

Así las cosas, se tiene que, la primera anotación con la que se dio apertura al registro inmobiliario constituye el hito temporal y registral del predio el PEDRETE y en estos términos, no hay acreditación de propiedad privada a través de algún título originario o de la fórmula transaccional, lo que permite concluir que se trata de un inmueble rural de naturaleza baldía, siendo insuficiente para demostrar dominio particular la falsa tradición que se originó en la venta de mejoras que celebró el demandante JESÚS MARÍA ARIAS MORENO, por cuanto al tenor de lo previsto en el artículo 673 del Código Civil, esa negociación no tradita, ni trasmite derecho reales de dominio.

De manera que, tal y como lo indicó la autoridad inmobiliaria de Bucaramanga, no es posible expedir un certificado de titularidad de dominio, que en este caso se elaboró a petición de la Agencia Nacional de Tierras, por cuanto no existe propietarios particulares en los registros del predio objeto de reivindicación, tal y como también se desprende de las consultas que se allegaron desde la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro y en consecuencia, que el promotor dominical no haya acreditado el primer requisito de su pretensión reivindicatoria, circunstancia que lo deslegitima para acudir en sede judicial a deprecar la restitución de una parte de un terreno baldío, cuya titularidad en el derecho de acción radica en el Estado.

Con todo, si en gracia de discusión lo anterior y resulta que el demandante quiere reivindicar las mejoras que compró en el año 2000, se tiene que, *“si los particulares, como en este caso ocurrió, implantan mejoras sobre suelos públicos, carecen de derecho alguno para pedir la reivindicación, pues para que las pretensiones de esta acción salgan adelante, es necesario ostentar con la titularidad del bien; por lo tanto, insatisfecho este presupuesto, inane se tornaba verificar la concurrencia de los demás, de tal manera que la decisión debía ser adversa a los demandantes”*²¹.

²⁰ Sentencia SU 288 de 2022.

²¹ Corte suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente. Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ STC9490-2017. Radicación n.º 11001-02-03-000-2017-01504-00. Bogotá, D. C., veintinueve (29) de junio de dos mil diecisiete (2017).

Finalmente, es pertinente mencionar que, en las anotaciones del libro de tradición de dominio del sistema registral antiguo, hay un recuento sobre la sucesión adelantada en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bucaramanga, respecto del predio el PEDRETE en favor de la señora MARÍA ELISA GARCÍA y el señor JOSÉ ÁNGEL VILLAMIZAR GARCÍA, quien sería el vendedor que enajenó las mejoras al demandante JESÚS MARÍA ARIAS MORENO; sin embargo, como en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 y de la sentencia SU 288 de 2022, no aparecen esos actos debidamente registrados, lo procedente es que la parte interesada promueva la respectiva clarificación si lo considera pertinente o se acuda al procedimiento de adjudicación, en los términos de Ley, si hay lugar a ello.

COSTAS

Como quiera que el caso se contrajo a un bien de naturaleza baldía que no otorga derecho a ninguna de las partes, no existe ni vencedores, ni vencidos, motivo por el cual, como el litigio en si representa adversidad, cada parte debe asumir sus propias costas del proceso²².

Sin más consideraciones, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VETAS**, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción previa de **FALTA DE COMPETENCIA**, por lo expuesto sobre el particular en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADA la **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA** por activa del demandante **JESÚS MARÍA ARIAS MORENO**, por las razones expuestas en precedencia.

TERCERO: ORDENAR la terminación y el archivo del presente proceso, sin necesidad desglose por cuanto se trata de un expediente digital.

CUARTO: SIN CONDENA EN COSTAS, por lo motivado.

NOTIFÍQUESE, CÓPIESE Y CÚMPLASE.

JOSE FERNANDO ORTIZ REMOLINA
JUEZ.

²² Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Magistrado Ponente Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA SC540-2021. Radicación: 11001-31-03-017-2012-00238-01 Bogotá, D.C., primero (1º) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Firmado Por:
Jose Fernando Ortiz Remolina
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Vetas - Santander

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: **3e141e030ef6b94c338d287d400ab987067f35fb4a8d7189b40fd6d9aaf5ba1c**

Documento generado en 23/06/2023 01:12:42 PM

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