

Radicado: 2024 – 00023-00
Auto Rechazo demanda

Auto interlocutorio No. 251

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
Aranzazu - Caldas

Treinta (30) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 17-050-40-89-001-2024-00023-00
Referencia: Proceso Verbal Especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material del bien inmueble.
Demandante: María Graciela Montoya Quintero.
Demandados: Personas Indeterminadas.
Asunto: Rechazo demanda.

La señora **María Graciela Montoya Quintero**, a través de apoderado judicial, instauró demanda Verbal Especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material del bien inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en contra de **Personas Indeterminadas**, respecto de un predio rural, denominado El Recuerdo, ubicado en la vereda Alegrías de este municipio, de una extensión aproximada de 120 M2, con casa de habitación, identificado con ficha catastral No. 17-050-00-00-00-00-0006-0019-0-00-00-000, NORTE: con predio No. 00-00-00-00-0006-0160-0-00-00-0000 de propiedad de **ADRIAN FELIPE GONZÁLEZ MARÍN C.C.** No. 16.139.456. ORIENTE: con predio No. 00-00-00-00-0006-0020-0-00-00-0000 de propiedad de **JOSÉ GUSTAVO GÓMEZ CASTAÑO C.C.** No. 4.355.542 SUR: con predio No. 00-00-00-00-0006-0017-0-00-00-0000 de propiedad de **JOSÉ GUSTAVO GÓMEZ CASTAÑO C.C.** No. 4.355.542. OCCIDENTE: Camino Alegrías.

Invoca el citado profesional como fundamento de su petición, la Ley 1561 de 2012, por la cual se estableció un proceso Verbal Especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes muebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y sanear la falsa tradición.

Este Despacho judicial con auto calendado el día 09 de febrero del año en curso, dispuso darle aplicación al contenido de los incisos 1º y 2º del artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, disponiéndose oficiar a las entidades allí enunciadas para

que rindieran información conforme a lo indicado en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 de la misma; respuestas que fueron agregadas al expediente:

CONSIDERACIONES

Precluido el término a que se refiere el párrafo del artículo 11 de la Ley 1561 para que se allegara la información previa que exige la misma disposición en su artículo 12, una vez recibidas las respuestas de los oficios enviados a las entidades pertinentes, se procede a su análisis a efectos de determinar su aptitud para ser o no admitida.

Al respecto de la admisión o no de la demanda la Ley 1561 de 2012 establece:

*“ART. 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 6 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 actividad oficiosa del juez, y dará cinco (5) días para que el demandante la subsane. En los demás casos admitirá la demanda”.*

Por su parte el numeral 1 del artículo 6 de la citada ley señala:

“Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión 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 e refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación”.

Y, el artículo 11. al referirse a los anexos de la demanda exige:

- a) *Certificado de tradición y libertad del inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. 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 para llenar de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existe o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión, deberá acompañarse el certificado que corresponda a la totalidad de este, y cuando el inmueble comprenda distintos inmuebles, deberá acompañarse el certificado de todos los inmuebles involucrados.”.

El apoderado de la parte demandante le hace saber al Despacho que se desconoce la información jurídica del inmueble por no poseer folio de matrícula inmobiliaria, en razón de ello la demanda se dirige contra personas indeterminadas.

Aduce así mismo que se trata de un proceso especial para la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, con fundamento en la Ley 1561 de 2012, por lo que este Despacho es el competente y la inscripción de la sentencia debe hacerse conforme al artículo 17 de la misma normatividad.

Finalmente, el artículo 5º de la citada ley dice:

“PROCESO VERBAL ESPECIAL. Los asuntos objetos de esta ley se tramitarán por el proceso verbal especial aquí previsto y se guiarán por los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y prevalencia del derecho sustancial. En lo no regulado en esta ley, se aplicarán las disposiciones previstas para el proceso verbal de declaración de pertenencia en el estatuto general de procedimiento vigente”. (Resaltas fuera del texto original).

De acuerdo con la normatividad anterior, es claro concluir que necesariamente debe aportarse a la demanda, certificado de tradición del inmueble que se pretende ganar por prescripción, toda vez no solo es contra su titular que se instaura la respectiva demanda, sino que es el medio idóneo para cumplir las exigencias del artículo 11 ordinal a) de la Ley 1561 de 2012; además de ser un presupuesto procesal; situaciones ambas que privan al demandante de sus pretensiones.

En apoyo de la estipulado en la norma anterior, se ha dicho:

4. Legitimación en causa pasiva.

La demanda de pertenencia debe dirigirse contra personas determinadas, si aparecen inscritas en el certificado del registrador como titulares de derechos reales principales, y

contra personas indeterminadas, puesto que el hecho de que aparezcan poseedores inscritos no obsta para ordenar el emplazamiento de quienes se crean con derechos sobre el bien materia del proceso de pertenencia. Entonces, si en el certificado del registrador hay personas inscritas con derechos reales principales (propiedad, usufructo, etc.), la demanda de usucapión se debe dirigir contra estas personas, sin que esto sea obstáculo, según se dijo, para que siempre se ordene el emplazamiento de las personas desconocidas con hipotéticos derechos reales sobre el bien pretendido, pues es un imperativo del artículo 375, numeral 6° del Código General del Proceso, ordenarlo siempre.

Así, entonces, tenemos que cuando en el folio de matrícula inmobiliaria aparecen falsas tradiciones o como venta de derechos y acciones que conforme al artículo 8° inciso 4°, del Decreto 1579 de 2012 deben inscribirse en la matrícula inmobiliaria que es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionadas en el artículo 4° del decreto referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vayan sentando que envuelvan la llamada falsa tradición definida en el mismo decreto en el numeral 6° del parágrafo 3° del artículo 8°, tales como la enajenación de la cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como sería la venta de derechos sin juicio de sucesión, en estos casos no debe demandarse a las personas que aparecen como titulares de estos derechos, pues ellos no son reales sino personales y no se tienen sobre la cosa sino con respecto a determinada persona. De ahí la importancia que tiene que el registrador certifique debidamente qué clase de derechos parecen registrados sobre el inmueble que se va a usucapir.”¹

¿Se pregunta el Despacho si no existe folio de matrícula inmobiliaria respecto del bien objeto de la presente demanda, cómo establecer el extremo pasivo de la litis?

Si bien el citado profesional pretende que se tenga como tal solo a las personas indeterminadas, ello no es procedente pues no se tiene certeza alguna si existen o no personas con derechos reales sobre el inmueble, esa duda solo puede resolverse con la expedición del certificado de tradición.

Es claro que, los bienes inmuebles que carecen de antecedente registral o que no aparece en su historial titulares de derechos reales se presumen son baldíos, y sobre ellos le está vedado al juez realizar la declaratoria de pertenencia mediante sentencia tal y como lo establece el numeral 4 en sus incisos primero y segundo del artículo 375 del C.G.P.,

En la sentencia SU 288/22 se dijo:

"RÉGIMEN JURÍDICO DE BALDÍOS-Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia

La jurisprudencia más reciente indica que (i) los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título

¹ Teoría y práctica del proceso de pertenencia. Séptima Edición. Fernando Canosa Torrado. Ediciones Doctrina y Ley Ltda 2017. Págs. 290 y 291.

originario expedido por el Estado -que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley; (iii) la ausencia de prueba registral y titulares de derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido; (vi) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales.”.

Para el Despacho y en el presente caso solo hay dos alternativas posibles, la primera esperar que el IGAC realice las rectificaciones que sean necesarias en el aplicativo del Sistema Nacional Catastral -SNC-, o la Oficina de Registro adelante tal búsqueda en su sistema, ello con el fin de poder ubicar el folio real de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble o del inmueble de mayor extensión de ser el caso y así poder iniciar el respectivo proceso de pertenencia, o adelantar un proceso administrativo para lograr la adjudicación de tal bien ante la ANT -Agencia Nacional de Tierras-, por tratarse de un bien inmueble rural.

Según la JURISPRUDENCIA.

“El régimen de usucapión es exclusivo de los bienes susceptibles de dominio particular. Los bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), están desligados del derecho que rige la propiedad privada, y en cuanto tales comparten la peculiaridad de que son inembargables, imprescriptibles e inalienables.

(...)

Es decir que el régimen de la usucapión es exclusivo de los bienes susceptibles de dominio particular, o, lo que es lo mismo, los bienes de dominio o público no están cobijados por las normas que rigen la declaración de pertenencia, por lo que un eventual proceso de esta índole no tiene la aptitud de cambiar la naturaleza jurídica de un bien del Estado de imprescriptible a prescriptible”. (CSJ, Sent. feb. 15/2016, Sent SC1727-2016/2004-01022. M. P. Ariel Salazar Ramírez).

En Honorable Corte Constitucional con ponencia del Magistrado Antonio José Lizarazo profirió la sentencia de Unificación 288 del 18 de agosto de 2022, en la cual constata un incumplimiento al régimen especial de baldíos y al deber del Estado de promover el acceso a la propiedad de la tierra por parte de los campesinos colombianos.

Se adujo en la respectiva sentencia entre otros razonamientos los siguientes:

DEFECTO SUSTANTIVO CUANDO HAY DUDA SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL INMUEBLE EN PROCESO DE PERTENENCIA-Jurisprudencia constitucional

(...) configuración del defecto sustantivo en los (procesos) que se declara la prescripción adquisitiva del dominio con fundamento en la presunción de propiedad privada consagrada en el artículo 1° de la Ley 200 de 1936 sobre predios cuya naturaleza jurídica está en duda por carecer de antecedentes registrales o titulares de derechos reales inscritos. (...) la definición de la dudosa naturaleza jurídica de los bienes pretendidos debe resolverse, en aplicación de la legislación agraria, mediante una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto.

DEBER DEL ESTADO DE PROMOVER EL ACCESO PROGRESIVO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA DE TRABAJADORES AGRARIOS-Jurisprudencia constitucional

BALDIOS-Naturaleza y finalidad/BALDIOS-Evolución del régimen legal/BALDIOS-Concepto

(...), la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, entre otras, en la ya mencionada Sentencia C-595 de 1995, ha precisado que los baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, que la Nación los ha reservado para adjudicarlos de conformidad con lo que disponga el legislador, (...).

BALDIOS-Imprescriptibilidad

(...), al menos desde la Ley 48 de 1882, no es posible adquirir el dominio de bienes baldíos en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio ni, por lo mismo, mediante procesos de pertenencia, prohibido expresamente en el ordenamiento jurídico desde la Ley 120 de 1928, y por tal razón las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva del dominio no son oponibles al Estado, como lo dispone actualmente el artículo 375 del Código General del Proceso al señalar que “En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia”.

PROCEDIMIENTO ESPECIAL AGRARIO DE CLARIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD-Aplicación

De no estar acreditada la propiedad privada, se genera una duda sobre la naturaleza jurídica del predio que deberá ser resuelta mediante el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad (REGLA 4).

(...), resulta necesario exhortar al Congreso de la República y al Gobierno Nacional como responsable de la correcta implementación del Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de Una Paz Estable y Duradera, suscrito el 24 de noviembre de 2016, a que adopten, en el ámbito de sus competencias y de conformidad con lo dispuesto en el Acto Legislativo 02 de 2017, las medidas necesarias para impulsar en la mayor medida posible el cumplimiento del punto 1.1. sobre acceso y uso de la tierra, el cual forma parte del Acuerdo sobre Reforma Rural Integral (RESOLUTIVO 14).

(...)

RÉGIMEN JURÍDICO DE BALDÍOS-Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia

La jurisprudencia más reciente indica que (i) los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título originario expedido por el Estado -que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley; (iii) la ausencia de prueba registral

Radicado: 2024 – 00023-00
Auto Rechazo demanda

y titulares de derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido; (vi) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales.

RÉGIMEN JURÍDICO DE BALDÍOS-Línea jurisprudencial de la Corte Constitucional

(...), las sentencias que declararon la prescripción adquisitiva de bienes cuya naturaleza privada no se probó en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, incurrieron en defecto sustantivo porque la interpretación que algunos jueces ordinarios han hecho del artículo 1° de la Ley 200 de 1936 “se sale del razonable margen de interpretación autónoma que la Constitución le[s] ha confiado”, de tal forma que resulta contraria al orden jurídico, y deriva en la emisión de decisiones que obstaculizan la garantía de los derechos fundamentales de las partes y terceros involucrados en el proceso.”.

En el certificado especial para el proceso de pertenencia, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas, se dijo en su párrafo penúltimo:

“CABE ADVERTIR QUE, RESPECTO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA CONSULTA, PUEDE TRATARSE DE UN PREDIO DE NATURALEZA BALDÍA, QUE SOLO SE PUEDE ADQUIRIR POR RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT), ARTÍCULO 65 DE LA LEY 160 DE 1994, EN CASO DE QUE SU CARACTERÍSTICA SEA RURAL O POR ADJUDICACIÓN O VENTA REALIZADA POR LA ENTIDAD TERRITORIAL CORRESPONDIENTE (MUNICIPIO) ARTÍCULO 123 DE LA LEY 388 DE 1997 EN CASO DE QUE SU CARACTERÍSTICA SEA URBANA”.

De acuerdo con lo anterior, no queda alternativa diferente a la de RECHAZAR LA PRESENTE DEMANDA de conformidad con el artículo 13 de la Ley 1561 de 2012 por darse la exclusión prevista en el numeral 1 del artículo 6 de la citada ley.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARANZAZU, CALDAS,**

Resuelve:

Primero: RECHAZAR la anterior demanda VERBAL ESPECIAL para otorgar títulos de propiedad al poseedor material del bien inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, instaurada por la **señora María Graciela Montoya Quintero** a través de apoderado judicial, en contra de **Personas Indeterminadas**, por las razones expuestas.

Radicado: 2024 – 00023-00
Auto Rechazo demanda

Segundo: Por cuanto la demanda fue presentada a través del correo institucional, no se hace necesario la devolución de anexos.

Tercero: ARCHIVAR el expediente.

NOTIFÍQUESE

RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La decisión se notifica en el estado electrónico No. 51 del 2 de mayo de 2024.

Sin necesidad de firma del secretario. La autenticidad de este documento la confiere su procedencia de un sitio web oficial. Artículo 7º, Ley 527 de 1999. Decreto Legislativo Nro. 806 del 4 de junio de 2020, emanado del Ministerio de Justicia y del Derecho. y su adopción permanente mediante la Ley 2213 de 2022

ROGELIO GOMEZ GRAJALES
Secretario

Firmado Por:

Rodrigo Alvarez Aragon

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

Aranzazu - 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: **e186814172869fabef3e0791a4a9b73f3d1d7d55c8eab87b36188af2cc4fbbb1**

Documento generado en 30/04/2024 02:49:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>