

CONSTANCIA SECRETARIAL: 21 de junio del 2021 paso a Despacho de la señora Juez el proceso 2019-240, haciéndole saber que la apoderada de la parte demandante presentó en término oportuno reposición en contra del auto de fecha 18 de junio del 2021 en el cual se dispuso la terminación del proceso de manera anticipada. Sírvasse proveer.

BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA

SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Villamaría, Caldas, Veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno

RADICADO: 2019-240

Interlocutorio Nro. 656

La apoderada de la parte demandante interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la providencia de fecha 18 de junio del 2021 a través del cual se dio por terminado el proceso de manera anticipada y lo hace bajo los siguientes argumentos:

Que el 3 de septiembre de 1913 mediante escritura pública Nro. 655 los señores BENJAMÍN JARAMILLO, FELICIA JARAMILLO y JOAQUÍN JARAMILLO al igual que el esposo supérstite el señor JOAQUÍN JARAMILLO, le vendieron los derechos gananciales y herenciales en la sucesión de la señora ISABEL SALAZAR al señor BENJAMÍN SALGADO. Que si bien es cierto en el folio 100-72943 se inscribió como FALSA TRADICIÓN, también lo es que conforme al proceso que nos ocupa, la Ley 1561 de 2012 en su art. 1º indica el objeto de este tipo de procesos, cual es promover el acceso a la propiedad mediante un proceso especial para otorgar el título de propiedad al poseedor.

Dice que es cierto que la oficina de Instrumentos Públicos, no va a certificar personas titulares de pleno derecho, razón por la cual la demanda va dirigida contra los herederos de la señora ISABEL SALAZAR ya que estos vendieron los derechos que les podían corresponder.

Indica que en los folios de matrículas inmobiliarias, pueden nacer a la vida jurídica con falsa tradición en tres casos específicos

- 1) La cosa de venta ajena
- 2) En la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio
- 3) La venta de posesión con antecedente registral.

Argumenta que en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Manizales se llevó a cabo proceso de pertenencia el cual no llegó a feliz término pues faltaban unos meses para que se cumpliera el tiempo de posesión para acceder a la pertenencia. Que es claro que se debe sanear dicho título.

Solicita se oficie nuevamente a la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, toda vez que el señor Registrador le indicó a la profesional que procedería a la inscripción una vez se oficiara y consecuente con ello se revoque el auto recurrido y se proceda admitir la reforma de la demanda planteada.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que el recurso de reposición se interpuso en el término establecido en el art. 318 del CGP, esto es, dentro de los tres días siguientes a la notificación por estado del auto, cumpliendo de esta manera con las exigencias consagradas en dicha norma, por lo tanto, el mismo habrá de resolverse.

Ahora bien, la reposición es un medio de impugnación autónomo que tiene su propia finalidad: que sea revocado, es decir dejarlo sin efecto totalmente, reformarlo conlleva a que se deje vigente una parte y sin efecto otra; por ello se exige su sustentación, esgrimiendo cual es la finalidad pretendida y el porqué de la inconformidad.

La parte demandante en el escrito demandatorio solicita como pretensión se declare por vía de Prescripción Adquisitiva de Dominio que el señor WILLIAM CHAVARRIGA MONTOYA, es propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 100-72943, y su fundamento jurídico es la ley 1561 de 2012.

El Despacho haciendo un control de la legalidad facultada por el art. 132 del estatuto procesal civil, observó que en el expediente se encuentra adosado oficio adiado 12 de marzo del 2020 a través del cual la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales comunica la improcedencia de la inscripción de la medida de embargo decretada por este Juzgado y dentro del presente trámite por cuanto el folio de matrícula desde que nació a la

vida jurídica presenta falsa tradición y el demandado sólo es propietario de derechos y acciones, no posee el pleno dominio.

La ley ha establecido la declaratoria de pertenencia para darles valor a las situaciones de aquellos poseedores que carecen de título inscrito en la oficina de instrumentos públicos, o que teniéndolo no es el verdadero justo título, o que siendo verdadero justo título quieren afianzar su titularidad y limpiar de vicios su derecho, para lo cual es necesario que proceda el saneamiento, a fin de probar ante todos, su derecho de propiedad mediante sentencia ejecutoriada e inscrita, conforme lo dispone la ley sustantiva en el artículo 758 del C. Civil que reza: "siempre que por una sentencia ejecutoriada se reconociere como adquirido por prescripción el dominio o cualquier otro de los derechos mencionados en los precedentes artículos de este capítulo, servirá de título esta sentencia, después de su registro en la oficina u oficinas respectivas".

Señala el numeral 5 del artículo 375 del C.G.P. que a la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Y siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. (resaltado propio).

En el caso sub examine, la demanda fue dirigida en contra de los señores MARIO SALGADO HURTADO, MARÍA LEONILDE SALGADO MORALES, FANNY VALENCIA SALGADO, JESÚS ANDRÉS SALGADO Y MARIO VALENCIA, más sucede que dichas personas no figuran como titulares de derechos reales, pues indiscutible se ofrece de los certificados de tradición que fueron allegados con la demanda, que los demandados no son propietarios inscritos, sino que aparecerían inscritos como adquirentes de los derechos y acciones herenciales en la sucesión de Isabel Salazar y como lo deja claro la oficina de Registro, la improcedencia de la medida decretada por falsa tradición.

De acuerdo a lo anterior, los demandados no pueden resistir las pretensiones de la demanda incoada, como quiera que no figuran como titulares de derechos reales.

Como si lo informado por el señor Registrador fuera poco, se cuenta con el documento: "CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA, ANTECEDENTES REGISTRAL EN FALSA TRADICIÓN", Certificado N. 2018-100-1-34053 expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales y de acuerdo con lo solicitado certifica lo siguiente: Por ende,

NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo. Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de Naturaleza baldía, que solo se puede adquirir por adjudicación o venta realizada por el municipio de Villamaría (sic)., certificado allegado como requisito de demanda.

Consideró esta judicial que era viable y aún lo considera, dar aplicación al inciso segundo del numeral 1º del artículo 6 de la Ley 1561 del 2012 del Código General del Proceso, que dice: *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 se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.*

Ahora bien, lo que no pudo dejar de lado la Oficina de Registro es que, en la actualidad, al ser la posesión un hecho, no un derecho, los actos que versen sobre ella no están sujetos a registro de acuerdo con el artículo 4º de la Ley 1579 de 2012, y fue por ello que, no pudo proceder actualizar la matrícula a folio real, por cuanto estaría desconociendo la misma Ley de Registro.

De acuerdo con lo anterior, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos determinó que, para el inmueble objeto de este proceso, era imposible certificar titularidad de derechos reales sobre el mismo, señalando además que, en el presente caso, se puede tratar de un predio de naturaleza baldía, concluyendo que en virtud de lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012, dado que los inmuebles que tenga la naturaleza de Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES.

Se itera la sentencia T-488 de 2014, reiterada por la T-549 de 2016 de la misma corporación, que determinó que los inmuebles que no cuenten con folio de matrícula inmobiliaria o los que cuenten con ésta pero no tengan antecedente de dominio tienen la presunción de ser baldíos.

En esas providencias se ha expresado que si bien los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 indican que los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada y no baldíos, dicha presunción debe interpretarse con la presunción configurada en el artículo 63 de la Constitución Nacional, el artículo 674 y 675 del C.C., 44 y 61 del Código

Fiscal, y 65 de la Ley 160 de 1994, al indicar que los bienes baldíos son imprescriptibles, es decir, su adjudicación corresponde a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, pues quién se encuentre explotando uno de estos bienes, no puede llamarse poseedor, sino, un mero ocupante, por lo tanto no es posible que sea adquirido por prescripción sino mediante el procedimiento especial de adjudicación que realiza la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, una vez que lleve a cabo el trámite para ello, previsto por esta entidad.

Igualmente se dejó anotada la sentencia proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 5 de agosto de 2016, expresó que la presunción de la ley 200 de 1936 es predicable únicamente para acreditar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos y que es carga del interesado demostrar la naturaleza jurídica del bien para adjudicarlo en el trámite administrativo o adquirirlo en pertenencia.

Asimismo, en esta providencia, indicó que la sola circunstancia de carecer de inscripción de personas con derechos reales, se puede colegir que el bien no es de dominio privado. (CSJ Sala Civil, STC10798/2016 de 05 de agosto). (resalta el Despacho).

No comparte este Juzgadora los argumentos esgrimidos por la togada cuando aduce que ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito se llevó a cabo proceso de pertenencia sobre el mismo predio y no salió avante por cuanto faltaba tiempo para acceder a la prescripción; debido a que cada célula judicial estudia el proceso que tiene bajo su conocimiento dando aplicación a la norma establecida y si el Juzgado mencionado admitió la demanda y la llevó hasta decisión de fondo no es imperativo para esta operadora jurídica continuar con el trámite del proceso cuando aparece o mejor se percata de que existe una imposibilidad de dar continuidad al curso normal del proceso, debido a que no se cuenta con la inscripción de la demanda, requisito sine qua non para esta clase de proceso que se pretende adelantar.

Si la discusión estuviese en que el trámite es el de la Ley 1561 del 2012, se debe tener en cuenta el numeral 2 del artículo 14 que reza: "La notificación personal del auto admisorio de la demanda al titular o titulares de derechos reales principales que aparezcan en el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, quienes tendrán para contestar la demanda el término previsto para al proceso verbal en el estatuto general de procedimiento." (resaltado propio)

No podríamos entonces desconocer de manera arbitraria que la demanda no fue encausada en debida forma por la parte demandante y dar continuidad al proceso sería llegar a un fallo inhibitorio ya que falta un requisito indispensable como es la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria, sin que pueda entenderse que este requisito es caprichoso, pues sencillamente este requisito es indispensable en los procesos de pertenencia, máxime que la demanda se debe dirigir como se dijo anteriormente, ante las personas que ostentan el derecho real.

En conclusión, el certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, es claro en señalar que no se pudo certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, por lo que es claro que, con relación al predio anteriormente descrito, sobre el que recae la declaración de pertenencia, por prescripción extraordinaria de dominio, no existe titular de dominio.

Es por lo analizado que no se repondrá el auto atacado y de conformidad inciso segundo del numeral 1° del artículo 6 de la Ley 1561 del 2012 en concordancia con el numeral 7 del artículo 321 del CGP se concederá el recurso de apelación interpuesto en el efecto devolutivo.

No se ordenará la reproducción de las piezas de que trata el artículo 324 debido a que el expediente se encuentra digitalizado.

conformidad con lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLAMARIA CALDAS**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto atacado y de fecha 18 de junio del 2021 a través del cual se ordenó la terminación del proceso de manera anticipada, por lo analizado en precedencia.

SEGUNDO. Conceder el recurso de APELACIÓN interpuesto por la parte demandante, ante los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO, el cual se concede en el efecto DEVOLUTIVO, conforme lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE

CLAUDIA MARCELA SÁNCHEZ MONTES
JUEZ

Firmado Por:

**CLAUDIA MARCELA SANCHEZ MONTES
JUEZ
JUZGADO 002 MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD DE
VILLAMARIA-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:

**37d25c1e7578721351359a9eebafdb4bd8608807c3de07b7ff867f
c274af60e1**

Documento generado en 22/07/2021 02:46:46 PM

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