

NOTA SECRETARIAL- Señor juez, le informo que se recibió escrito de parte del señor Registrador de Instrumentos Públicos de Lorica donde suspende a prevención el trámite de registro de la sentencia proferida por el despacho el día 27 de agosto de 2021. A su Despacho para que se sirva proveer. San Bernardo del Viento, diez (10) de noviembre de 2021.

MARIA FERNANDA MANGONES DÍAZ

SECRETARIA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

San Bernardo del Viento, doce (12) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Verbal de Pertenencia

Demandante: Gino Romero Ramírez

Demandados: Miguel Santos Narváez Ballesteros (sus Herederos indeterminados y los de la señora María del Socorro Narváez Hernández) y personas indeterminadas.

Radicado: N° 236754089001-2019-000214-00

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a decidir sobre la comunicación remitida a este despacho de parte del Registrador de Instrumentos Públicos de Lorica, donde informa que por Resolución N° 054 de fecha 19 de Octubre de 2021 decidió suspender a prevención el trámite de registro de la sentencia proferida por el despacho el día 27 de agosto de 2021, por existir inconsistencias en cuanto a que no se adjuntó certificado especial de pertenencia, existe incongruencia entre los linderos registrados con los contenidos en la sentencia, la demanda no se encuentra inscrita, falta cédula catastral del bien, no se informa si debe abrirse nueva matrícula y sobre el bien titulado existe presunción de ser baldío, situaciones que el fallador de instancia pasa a analizar para determinar si insiste en el registro o se acepta lo expuesto por la Oficina de Registro.

CONSIDERACIONES

Con fundamento en la sentencia T-488 de julio de 2014, fue expedida la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras) y Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 13 de noviembre de 2018, donde dichas entidades dan cumplimiento a las órdenes precisas dadas por la H. Corte Constitucional en la sentencia citada, determinando las pautas a seguir por los Registradores de Instrumentos Públicos a efectos de evitar la titulación de terrenos que se debían presumir baldíos a través de procesos de pertenencia, consagrando que, en eventos de que dicho funcionario recibiese la solicitud de registro de sentencia proferida por un Juez de la República declarando la adquisición a través de procesos de pertenencia y considerase en presencia de dudas con respecto a la naturaleza jurídica del bien, esto es, que no se tuviese la certeza de que fuera privado el bien adjudicado, e igualmente en caso de inconsistencias, el trámite a seguir por la Oficina de registro no era otro que la aplicación del artículo 18 de la ley 1579 de 2012, donde se dispone la suspensión del trámite de registro y que es del siguiente tenor:

“SUSPENSIÓN DEL TRÁMITE DE REGISTRO A PREVENCIÓN. En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del

trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente.

Visto lo anterior, al ser recibido por el despacho judicial el oficio 2021-708 de octubre 19 de 2021, donde se comunica por parte del Registrador de Instrumentos Públicos la suspensión del trámite de registro de la sentencia de fecha 27 de agosto de 2021 que tituló la propiedad, a través del trámite contemplado en la ley 1562 de 2012, de un bien inmueble rural por considerar solventados los presupuestos axiales de la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deprecada por el señor Gino Romero Ramírez, corresponde al fallador, conforme al transcrito artículo 18 de la ley 1579 de 2012 determinar si acepta lo argumentado por la ORIP de Lorica, se ratifica en su decisión o adiciona algún aparte a la misma, acogiendo el dispensador de justicia las últimas opciones detalladas en atención de lo siguiente:

Estudiando las inconsistencias que detalla el Registrador referente a que el bien se presume ser baldío, para el despacho tal inconsistencia no debe ser de recibo por estas razones:

El artículo 48 de la ley 160 de 1994 nos enseña lo siguiente, en cuanto a la acreditación de propiedad privada:

“A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.

Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.”

Quiere decir lo anterior que, **para determinar la existencia de propiedad privada sobre bienes raíces, se requiere un título originario expedido por el Estado que por ejemplo contenga adjudicación de baldío rural y/o Unidad Agrícola Familia a través del entinto INCORA**, o adjudicación de baldío urbano, por parte de entidad territorial bajo el imperio de la denominada ley Tocaima.

Igualmente, del texto de la norma en cita, es fácil apreciar que también se puede acreditar dominio particular con otra clase de títulos debidamente inscritos en el que consten tradiciones de dominio por un lapso no inferior al término de prescripción extraordinaria que, para la fecha, antes de la ley 791 de 2012 se consumaba en 20 años, títulos otorgados con anterioridad a la ley 160 de 1994.

Por su parte, y para los efectos pretendidos al citar la norma de la ley 160 de 1994, debemos determinar lo que se entiende por propiedad, lo que es el título y modo como fuerzas necesarias para adquirir ese derecho, y cómo funciona el mismo para la tradición del dominio como modo de adquirir.

La definición de propiedad está contenida en el artículo 669 del Código Civil, en el que se entiende el derecho de propiedad como un “(...) *derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.*”

La consolidación del derecho de propiedad se encuentra sometida a las reglas del título y el modo como dos elementos inescindibles al momento de concretar el derecho de propiedad de bienes raíces, **que se traducen en la forma en que se crean las obligaciones y la posterior ejecución de las mismas**. Para el profesor **VELÁSQUEZ JARAMILLO** desde “(...) *la adquisición de un derecho real como el dominio necesariamente tienen presencia dos fuerzas fundamentales: el acuerdo de voluntades verbal o escrito, creador de obligaciones, y la ejecución de ese acuerdo en un momento posterior diferente del inicial.*”

El artículo 673 del Código Civil, establece que “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, **la tradición**, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.”

Por título ha entendido la H. Corte que es el hecho del hombre generados de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, sentencia de octubre 4 de 1977), y el artículo 745 del Código Civil determina que para que valga la tradición se requiere de un título traslativo de dominio como el de venta, permuta, donación, entre muchos y que dicho título sea válido; igualmente, el título, refiriéndose a tradición de bienes inmuebles requiere de la solemnidad de la escritura pública, y precisamente para que se efectuó la tradición, como modo de adquirir el dominio o propiedad, respecto de bienes inmuebles, a la luz de lo contemplado en el artículo 756 del Código Civil “por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”.

De todo lo anterior se colige que para los efectos del artículo 48 de la ley 160 de 1994, en cuanto a títulos inscritos con anterioridad a la vigencia de esa ley, dichos títulos deben ser traslativos de dominio y válidos, otorgados mediante escritura pública y registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

Para el caso concreto, desde el inicio del proceso, en el auto admisorio de la demanda, al analizar el contenido del certificado de tradición del bien inmueble de mayor extensión aportado por la parte actora con la demanda e identificado con el número de matrícula inmobiliaria 146-27515 de la ORIP de Lórica, Córdoba, este juzgado, atendiendo que la anotación número 1 del mismo contenía la inscripción título traslativo de dominio – **adjudicación de terrenos baldío por el INCORA**- registrado cabalmente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica –y realizado en el año 1977 antes de la entrada en vigencia de la ley 160 de 1994, determinó que dicho bien tenía propiedad privada registrada derivada esa conclusión de que **dicho acto de adjudicación de baldío -siendo un título originario-** hizo que el bien saliera legalmente de la esfera de propiedad del Estado y configurara propiedad privada, por lo cual existía título (traslativo, vigente y válido) y modo (con el registro) como fuerzas creadoras del derecho real de dominio en cabeza de un propietario particular y conforme con la consagración de la norma (artículo 48 de la ley 160 de 1994) que transcribimos: “A partir de la vigencia de la presente Ley, **para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal,** o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”

Para llegar a esa conclusión, esto es, ostentar propiedad privada el bien arriba mencionado, el fallador tuvo en cuenta la prueba idónea exigida por el artículo 375 del Código General del Proceso dentro del proceso de pertenencia, que lo es, el certificado de tradición y libertad del bien pretendido en usucapión, al cual se le confirió categoría de plena prueba de propiedad privada pues, dentro de los principios que orientan el actual sistema registral, se tiene que el mismo, a más del de publicidad, **tiene función probatoria y de medio de tradición de los bienes inmuebles,** lo que conllevaría a decir que para determinar en Colombia quien es propietario de un bien raíz basta con revisar el certificado de tradición y libertad del bien respectivo, principio estos que trae el artículo 2º de la ley 1579 de 2012 así:

ARTÍCULO 2o. OBJETIVOS. *El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:*

a) **Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces** y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;

b) *Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.*

c) **Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.**

Por ello, al estar asentado en la anotación número 1 del certificado de tradición del bien con matrícula inmobiliaria 146-27515 de la ORIP de Lórica, el juzgado le dio plena validez a su contenido atendiendo los principios mencionados. Nótese que en dicha anotación aparece el acto que transfiere el dominio por el modo de adquirir de la tradición y con él, se confiere la calidad de pleno propietario (DESIGNADO CON UNA X) y no de propietario con dominio incompleto que en caso de existir se determina con la letra I, por lo que en ejercicio de la función registral y llevar a cabo todos los exámenes determinados para la misma calificación e inscripción, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos así lo inscribió, denotando el

juzgado que el Registrador para efectos de la adjudicación realizada **le confiere titularidad de derecho de dominio al inicial propietario lo que igual ratifica en certificado especial de pertenencia que milita en el proceso**, y ahora, súbitamente, para los efectos de declaración de pertenencia, no le da la misma categoría siendo a todas luces una apreciación ilógica la de ser baldío.

Ahora bien, mirando el tópico de certificado especial requerido como motivo de inconsistencia, deja perplejo al fallador que la resolución expedida por el Registrador tenga ese “presunto requisito” como sustento para suspender a prevención el registro de la sentencia, lo que en estricto sentido jurídico no es un requisito de la sentencia adjuntar tal certificado especial de pertenencia sin saber de dónde se saca esta exigencia pues con la prueba arrimada del certificado de tradición expedido por esa misma oficina refleja propietario privado, incumpliendo si el funcionario con los principios del artículo 2º literal a y c del Estatuto Registral al desconocer que el registro es medio de tradición y, además, los efectos probatorios de los certificados por ella misma expedido, dejando constancia igual que, en el presente asunto, adicionalmente se decretó prueba oficiosa vinculando y oficiando tanto a la Agencia Nacional de Tierras, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, SUPERNOTARIADO, Unidad de Restitución de Tierras y Procuraduría Agraria, y, también fue adjuntado al plenario el **certificado especial** de pertenencia expedido por el mismo registrador el día 21 de julio de 2021 **donde el mismo reconoce pleno dominio sobre el bien en cabeza del señor Miguel Santos Narváez Ballesteros**, sin entender porque ahora, para el registro de la sentencia dice que el bien se presume ser baldío.

De otro lado, al vincular al plenario a la **Agencia Nacional de Tierras**, esta misma entidad, por oficio que milita en el expediente, con el número 20203100157701 de 21 de febrero de 2020, determinó al hacer el estudio de títulos, que, el predio objeto de la solicitud es de naturaleza jurídica privada.

Por otro lado, estudiando la presunta irregularidad contenida en la sentencia referida a una presunta incongruencia entre el área y los linderos que aparecen en los archivos de registro y los determinados en la sentencia, el despacho denota que no están dados los presupuestos y no existen motivos para aclarar o corregir ni el área ni los linderos detallados en la sentencia por ser informaciones y estar acreditado que ello fue lo que surgió actualmente, del caudal probatorio recaudado, para el bien pretendido en prescripción, dejando claro que actualmente, corroborado en campo con la inspección judicial hecha de primera mano por el fallador y por prueba técnica igualmente recolectada al interior del expediente, que hoy el área y los linderos que existen son los detallados en la sentencia de 27 de agosto de 2021, no siendo este argumento del registrador motivo para no ratificar la sentencia.

De igual manera, la inscripción de la demanda, como lo manda nuestro ordenamiento procesal, fue ordenada en el auto admisorio de la demanda y debidamente comunicada al señor Registrador, quien se negó a inscribirla con fundamento en esto: “**SOLO ES PROCEDENTE LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA CUANDO ESTA DIRIGIDA CONTRA EL TITULAR O TITULARES PLENOS DEL DERECHO DE DOMINIO Y QUE ESTE DIRIGIDA CONTRA PERSONAS DETERMINADAS. LA DEMANDA ESTA DIRIGIDA CONTRA MARIA NARVAEZ**”, causa esa que, evaluada hoy, no tendría sentido puesto que desde su admisión y trámite el proceso se ha seguido tanto contra dicha señora por ser heredera determinada del finado Miguel Santos Narváez Ballesteros, como contra los demás herederos indeterminados del mismo, y el bien afecto al proceso por el que se comunicó la medida es el mismo MI 146-925. Además, considera el juzgador que, la falta de registro de la demanda por parte del registrador, que entre otras cosas si fue ordenada, no puede ser motivo de irregularidad de la sentencia pues éstos son autos autónomos del funcionario judicial y la inscripción, por ningún modo puede entenderse como prerrequisito para el registro del alto cumbre y culminante de un proceso como lo es la sentencia, no existiendo razón por este tópico para no ratificar la sentencia.

Por lo anterior, considerando dentro del proceso determinada la existencia de propiedad privada respecto del bien pretendido y adjudicado en pertenencia, habiendo entonces superado la “supuesta” presunción de baldío –que en este caso no es posible aplicar pues fue destruida-, no siendo requisito para registro de la sentencia aportarle al registrador certificado especial alguno, y no ser de recibo el rechazo de inscripción de sentencia pues, la falta de inscripción de la demanda de su parte, que si fue ordenada por el juez, no es una causa para negar el registro de la primera y no existiendo la incongruencia de área y linderos detallada por el registrador en la sentencia, siendo consecuentes con el desarrollo del proceso y lo esbozado en esta providencia, el camino a seguir por el fallador no es otro que ratificar la sentencia proferida donde se tituló el dominio o propiedad de un bien a favor

del señor Gino Romero Ramírez, al tenor de la previsión contemplada en el artículo 18 de la ley 1579 de 2012.

Por último, a más de la insistencia en el registro, se exhortará al plurimencionado funcionario de instrumentos públicos, ordenándole que, sin más dilaciones, cumpla con su obligación de registrar o inscribir la sentencia proferida en este asunto, como se lo ordena el artículo 17 de la ley 1579 de 2012, y atendiendo la petición hecha por el mencionado funcionario, lo cual se considera de su resorte el determinar la apertura de folios de matrícula inmobiliaria conforme el acto lo amerite -artículo 51 ley 1579 de 2012-, para evitar mayores interrupciones en este trámite, se complementará el numeral segundo de la sentencia, ordenando que para el registro de la misma asigne un nuevo folio de matrícula inmobiliaria al bien titulado, determinado y alinderado conforme la sentencia de 27 de agosto de 2021, que se segrega del inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 146-27515, complementando igualmente el tópico de la identificación o número de cédula o referencia catastral del bien que se encuentra demostrada en el proceso ser No. 000000130009000.

En mérito de lo antes expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

Primero.- Ratificar, en todas sus partes, la sentencia proferida por este despacho del día veintisiete (27) de agosto del año 2021, dentro del proceso verbal de pertenencia consagrado en la ley 1562 de 2012 cuyo demandante es Gino Romero Ramírez, providencia que fue comunicada para su inscripción al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Lorica por oficio No. 0610-01 de seis (6) de octubre de 2021.

Segundo.- Complementar el numeral primero de la sentencia de veintisiete (27) de agosto del año 2021, ordenando incorporar en dicho numeral, el número 000000130009000 que identifica la cédula o referencia catastral del bien inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 146-27515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, Córdoba.

Tercero.- Complementar el numeral segundo de la sentencia de veintisiete (27) de agosto del año 2021, ordenando incorporar a dicho numeral el que, para el registro de la sentencia, sea asignado un nuevo folio de matrícula inmobiliaria al bien titulado que se segrega del inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 146-27515 de la ORIP de Lorica.

Tercero.- Oficiar para la materialización de las anteriores decisiones respecto de la ratificación de la sentencia y el complemento de los numerales uno y dos de la misma, al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Lorica.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



JUAN CARLOS CORREDOR VÁSQUEZ

Juez

Firmado Por:

Juan Carlos Corredor Vasquez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
San Bernardo Del Viento - Cordoba

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: **39bbdf35c7852531ef12195fdc41c554eb1f7a7c4bafc9eba6bc4179be84f1b2**

Documento generado en 12/11/2021 08:15:43 AM

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