



República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, ocho (08) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 25-436-40-89-001-2021-00046-00
Demandante: John Fredy Gomez Ramos
Demandado: Personas Indeterminadas
Proceso: Titulación Predios- Saneamiento Titulación

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición, interpuesto por la parte actora en contra de la providencia de fecha 18 de agosto de 2022 (PDF 26).

I. ANTECEDENTES

1. De la demanda

El señor Jhon Fredy Gómez Ramos, a través de apoderada judicial, formuló demanda verbal especial para que se declare saneada la titulación del inmueble urbano denominado “San Miguel” ubicado en la K 51 01 C 15 04 e identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 154-31427, regulado por la ley 1561 de 2012, la misma se dirigió en contra de personas indeterminadas.

2. La providencia recurrida

Mediante providencia de 18 de agosto de 2022 (PDF 26), se dispuso rechazar la demanda de plano.

3. El recurso

Inconforme con la decisión, el apoderado de la parte actora interpuso recurso de reposición parcial, en los siguientes términos:

Aduce que en el certificado especial expedido por la oficina de instrumento públicos de Chocontá con respecto al inmueble objeto del proceso se encuentran inscritas cadenas de transferencias por ventas de derechos y acciones, determinándose la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales y que el mismo puede tratarse de un predio de naturaleza baldía, dejando vacío e incertidumbre sobre la naturaleza jurídica del inmueble pues no afirma que sea Baldío.

Expone que, con el fin de obtener certeza sobre la naturaleza del bien, se impetro derecho de petición en enero de 2021 ante la agencia nacional de tierras, a través de la cual solicito:

“(...) PRIMERO: se me informe si el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 154-13165 es de Naturaleza Baldía. SEGUNDO. De ser baldío se me informe el trámite jurídico a seguir y la entidad encargada de tomar la decisión o de proceder como en derecho corresponde (...)”

Refiere que el 30 de marzo de 2022, la Agencia Nacional de Tierras corrió traslado a la petición presentada a la Alcaldía Municipal de Manta, toda vez que el inmueble es de tipo urbano y de conformidad con la ley, la competencia para resolver la solicitud le correspondía a esa entidad y que, con ocasión a ello, la Alcaldía manifestó que el inmueble no es de Naturaleza Baldía. Agrega que, sin embargo, mediante proveído de 18 de agosto de 2022 se ordenó el rechazo de la demanda.

Finalmente, señala que no entiende la motivación del Juzgado, pues en el certificado especial la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá precisa que puede tratarse de un bien baldío pero no se afirma con certeza que el inmueble ostenta dicha condición.

Expresa que de ser baldío, la Agencia Nacional de Tierras o y la Entidad Territorial Municipio son las competentes, para afirmar si el predio es baldío o no. Por ello solicita que se revoque en su totalidad la providencia recurrida y en caso de no reponerse se conceda el Recurso de Apelación.

II. CONSIDERACIONES

Surtido el trámite respectivo, procede el Despacho a resolver inicialmente el referido recurso.

1. Oportunidad

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 318 del C.G.P., el recurso de reposición debe interponerse por escrito dentro de los 3 días siguientes a la notificación del auto, en atención a que la decisión se profirió por escrito. Teniendo en cuenta que la notificación de la providencia recurrida se surtió el 19 de agosto de 2022 (PDF 26) y el demandante interpuso el recurso de reposición el 24 de agosto de 2022 (PDF 27), es procedente resolverlo de fondo.

2. Problema jurídico de reposición

Visto el recurso presentado, se advierte que la inconformidad de la parte recurrente radica en que la demanda no podía rechazarse por cuanto no se

encuentra demostrada la naturaleza baldía del inmueble, sino que por el contrario, la autoridad competente adujo que el inmueble no ostenta tal condición.

Para desatar la inconformidad, se abordará el asunto de la siguiente manera:

2.1. Bienes de Naturaleza Baldía

La naturaleza jurídica de los bienes baldíos, de acuerdo con el Código Civil y el Código Fiscal son bienes que le pertenecen a la Nación por carecer de otro dueño, que responden a la clasificación de bienes fiscales y cuyo uso, por tal motivo, no pertenece a las personas de carácter privado.

El régimen legal de los baldíos, a partir del Código Fiscal de 1912, instituye que éstos no pueden ser adquiridos bajo la figura de la prescripción adquisitiva. En éste mismo sentido la Ley 160 de 1994 establece que los bienes baldíos solo pueden adquirirse mediante título otorgado por el Estado, por lo que la posesión resulta ser una mera expectativa que no configura efectos de carácter civil.

Valga recalcar, 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 tales comparten la peculiaridad de ser inembargables, imprescriptibles e inalienables.

En efecto, el artículo 63 de la Constitución Política señala: *“Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables”*. A su vez, el artículo 2519 del Código Civil, preceptúa que *“Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”*, prohibición que de igual forma se plasmó en el articulado de la Ley 1561 que en su artículo 13 citado en el auto que rechazó la demanda, sostiene que *“...El Juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes (...) Baldíos...”*.

De lo anterior, se concluye que los bienes de naturaleza baldía, no pueden ser sujetos de prescripción a través de los procesos tramitados ante la jurisdicción ordinario, en tanto su adjudicación corresponde al estado.

2.2. Del certificado de tradición

La Corte Suprema de Justicia en diversos pronunciamientos ha señalado que la exigencia de acompañarse con la demanda un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales *“...Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico, e indagar por parte del juez, la naturaleza jurídica para estimar si es susceptible de ser ganado por prescripción...”* (Negrilla fuera de

texto), afirmación de la cual se colige que el certificado de tradición requerido como anexo dentro del procesos declarativos de prescripción o titulación de predios, tiene como finalidad poder determinar la naturaleza jurídica de los bienes, de allí que le corresponde al Registrador con base en sus registros determinar la existencia o no de titulares de derecho real de dominio.

2.3. De la ley 1561 de 2012.

Esta normatividad tiene como objeto promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición.

Dentro de los requisitos exigidos para la aplicación del proceso verbal contenido en esta norma se encuentra que los bienes no sean imprescriptibles o de propiedad de derecho público, así lo refiere el numeral 1 del artículo 6 de esta norma.

Así mismo, se exige como anexo de la demanda, un certificado de tradición y libertad del inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, precisando que el certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición.

Con respecto a la calificación de la demanda en el artículo 13 previamente referido, se dispone que la misma deberá rechazarse cuando se encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias previas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 o cuando la demanda se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición.

2.4. Caso Concreto

Aduce el recurrente que en el certificado allegado con la demanda se encuentran cadenas inscritas de transferencias de dominio por ventas de derechos y acciones, determinándose la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derecho real, señalando que aunque en el mismo se plasma que puede tratarse de un bien baldío, existe un vacío e incertidumbre pues no se afirma con certeza que se trate de uno.

Frente a este argumento ha de indicarse que en estos casos, cuando no existe titulares de derecho real de dominio sobre un predio, como lo manifestó el Registrador la presunción es que los mismos son de naturaleza baldía, mas no la de ser un bien privado. Sin embargo, esta presunción permite prueba en contrario, por lo que, al advertirse la existencia de cadenas de transferencias de derechos y acciones de vieja data, corresponde a la parte interesada desvirtuar tal presunción.

Esta situación fue tomada en cuenta por el Juzgado al momento del rechazo de la demanda, pues se indicó que tales antecedentes no se desconocen, pero que frente al tema debe atenderse a lo manifestado por la Oficina de Registro, “...por lo que la indagación acerca de la existencia de titulares corresponderá a la parte actora (...) como exigencia previa para la presentación de la demanda...” (Pág. 2 PDF26), situación que además resulta necesaria para efectos de establecer quien es el sujeto pasivo de la acción, dado que no se cuenta con dicha información.

En este punto, es claro que la parte accionante no indagó la totalidad de los antecedentes a fin de encontrar el título originario o la existencia de un verdadero acto traslativo de dominio que permita desvirtuar la situación certificada por la Oficina de Registro, esto es, que se trata de un bien de naturaleza privada. En ese orden, la manifestación realizada por el Registrador en el certificado especial no genera un vacío y tampoco una incertidumbre, sino que constituye un reflejo de la información que reposa en los registros públicos, los cuales, hasta el momento, apuntan a que se está ante un bien baldío.

Ahora, es cierto que por tratarse de un bien urbano es la Entidad Territorial la que debe manifestarse frente a la naturaleza del bien. Sin embargo, vista la documental se observa que el Municipio no afirmó que se trate de un bien privado, sino que afirmó que “...**No se tiene registro municipal de ser un inmueble en calidad de Baldío...**” (Pág. 4 PDF23). Significa esto que la Entidad territorial no tiene registro de la condición del inmueble, situación que solamente puede desvirtuarse una vez se cuente con la totalidad de los antecedentes registrales.

Así entonces, es claro que para que la demanda pueda tramitarse, es la parte actora la que debe auscultar en los antecedentes para encontrar el título originario del estado o en su defecto, el acto traslativo del derecho real de dominio que permita establecer con certeza, que el bien es de naturaleza privada, lo cual no ha ocurrido.

En efecto, resulta pertinente recordar que la parte actora es quien debe adelantar todas las gestiones tendientes a demostrar la existencia de titulares de derecho real de dominio, así lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia en providencias STC11024-2016 y STC12184-2016, a través de las cuales se recordó que conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, en concordancia con lo consagrado en el artículo 167 del CGP, el cual dispone que “...*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...*”, así las cosas, corresponde a la parte adelantar dichas actuaciones antes de presentar la demanda.

Al existir un camino, como son las escrituras de vieja data y las respectivas anotaciones de registro, es la parte demandante la que, previo a la presentación de la demanda, debe emprender el trabajo investigativo que le permita establecer con certeza la naturaleza del bien y la existencia de titulares de derechos reales,

para luego si, incoar la respectiva acción, sin que se advierta que en el presente trámite haya adelantado gestión alguna para buscar las escrituras y/o anotaciones del sistema de registro antiguo, de manera que la presunción de baldío que recae sobre el bien no ha sido desvirtuada ni siquiera sumariamente como para que se pueda admitir la demanda.

Además de lo expuesto, ha revisado el escrito de demanda, se advierte que lo pretendido es que se declare saneada la titulación del inmueble por falsa tradición. En ese orden, es pertinente tener presente lo dispuesto en los artículos 11 y 13 de la ley 1561 de 2012, norma que regula dicho trámite y conforme a la cual el proceso tampoco podría tramitarse, comoquiera que se exige, como requisito, que se certifique la existencia de titulares de derecho real de dominio. En efecto, establece el artículo 11 de la ley 1561 de 2012 que “...*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 el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición...*”, por lo que claramente procede el rechazo de la demanda cuando la misma se dirigida contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición.

Así las cosas, ninguno de los argumentos esbozados en el recurso es de recibo para el Despacho. Por lo anterior no se repondrá el auto de fecha 18 de agosto de 2022 (PDF 26).

3. Del recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria

La parte recurrente interpone subsidiariamente recurso de apelación, frente a la decisión adoptada en auto de 18 de agosto de 2022 (PDF 26), el cual resulta procedente de conformidad con lo señalado en el inciso segundo del numeral primero del artículo 6 de ley 1561 de 2021, que dispone que procede el recurso de apelación contra el auto que rechace de plano la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

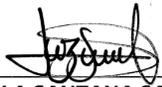
PRIMERO: CONFIRMAR la decisión contenida en la providencia de fecha 18 de agosto de 2022 (PDF 26), por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la providencia del 18 de agosto de 2022, ante el superior jerárquico de esta localidad, conforme a lo señalado en la parte motiva.

TERCERO REMÍTASE la totalidad del expediente digital al Superior, a efectos de que se surta el recurso de apelación interpuesto, previa las constancias del caso en los libros radicadores del Juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CESAR ARLEY HERRERA PACHÓN
Juez

<p>JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL MANTA</p> <p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>Hoy 09 de septiembre de 2022 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado N° 036</p> <p> LUZ STELLA SANTANA SARMIENTO SECRETARIA</p>
--