



República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 25-436-40-89-001-2021-00053-00
Demandante: Pedro Pablo Herrera y Mary Nelly Buitrago Figueredo
Demandada: Personas Indeterminadas
Proceso: Titulación de Predios

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación, interpuesto por la parte actora en contra de la providencia de fecha 01 de septiembre de 2022 (PDF 34).

I. ANTECEDENTES

1. De la demanda

El señor Pedro Pablo Herrera Herrera, formuló demanda verbal especial para otorgar título de propiedad a poseedor de inmueble urbano de pequeña entidad económica, para que mediante sentencia se otorgue título de propiedad a su favor y el de su esposa Mary Nelly Buitrago Figueredo, sobre un inmueble urbano de menor extensión, ubicado en la calle 1 No 4-73, el cual hace parte del bien denominado “Lote Chaparral” identificado con la Matricula Inmobiliaria No 154-48765. La misma se dirigió en contra de personas indeterminadas.

2. La providencia recurrida

Mediante providencia de 01 de septiembre de 2022 (PDF 34), se dispuso rechazar la demanda de plano.

Se precisó en la providencia que, de la certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, se advierte que el predio objeto de litis no es de naturaleza privada, dado que en dicho documento se indicó que no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales y que puede tratarse de un predio de naturaleza baldía, por lo que es preciso rechazar la demanda conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1561 de 2012.

Luego de citar el contenido de los artículos 675 del Código Civil y 65 de la Ley 160 de 1994 se concluyó que no es posible la adquisición de bienes de naturaleza baldía, en tanto los ocupantes de dichos predios no tienen la calidad de poseedores.

Finalmente se precisó que, aunque existen antecedentes registrales que denotan cadenas traslaticias de derechos anteriores que no han sido objeto de examen para determinar la existencia de titulares de derecho real de dominio, debe estarse a lo certificado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y que la indagación acerca de la existencia de titulares corresponde a la parte actora a través de la Oficina registral y/o notarial respectiva, como exigencia previa para la presentación de la demanda.

3. El recurso

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

Aduce que la providencia recurrida es contradictoria pues se hizo alusión a la Ley 1561 de 2012 y se pretende dar aplicación a las normas que regulan el proceso de pertenencia, contenidas en el Código Civil y artículo 375 del CGP, siendo procesos diferentes, según lo determino el legislador.

Refiere que, en el primer párrafo, se señaló que ingresaba el proceso para calificar la demanda, pero que al leer el contenido de la providencia no se da la debida aplicación a lo establecido en el artículo 13, ni se estudia, ni se refiere, ni se tiene en cuenta lo señalado en los artículos 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 y 12 de la ley 1561 de 2012.

Señala que, del texto general de la providencia, se observa que el soporte del rechazo de la demanda es el Certificado de Tradición que se aportó y que en los párrafos 2, 3, 4, 5, 6 y 7, se llega a la conclusión como si se tratara de un bien baldío sin serlo, sin haber efectuado la inspección judicial, ni ninguna otra prueba, sino que acoge la presunción expuesta por el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá.

Expone que en la providencia recurrida no se tuvo en cuenta que para los procesos especiales regulados por la Ley 1561 de 2012, en los certificados de tradición pueden constar o no titulares de derechos reales principales, como en el bien objeto de titulación del presente trasmite, lo cual no es una causal de rechazo de la demanda.

Manifiesta que no se puede calificar de un bien baldío, un inmueble en el cual se viene pagando el impuesto predial, que existen antecedentes registrales, matrícula inmobiliaria, certificado de tradición y libertad, aunado a que el inmueble colinda con inmuebles que tienen titulares de derecho real, lo cual es prueba que el referido bien es de propiedad privada.

Finalmente, indica que la demanda cumple con todos los requisitos de ley, por tanto, es procedente admitirla y darle el trámite procesal correspondiente.

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 02 de septiembre de 2022 (PDF 34) y el demandante interpuso el recurso el 05 de septiembre de 2022 (PDF 36), 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 y cumple con los requisitos exigidos en la Ley 1561 de 2012.

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 proceso declarativo 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 demandante que la providencia es contradictoria porque si bien se hizo alusión a la Ley 1561 de 2012, de su contenido se advierte que se pretende dar aplicación a las normas que regulan la pertenencia, cuya normatividad es diferente, sin embargo, no se precisa que parte del auto recurrido hace mención a tal circunstancia.

Examinado el auto recurrido se observa que, para el rechazo de la demanda, se invocó la Ley 1561 de 2012 que regula este tipo de procesos. Así mismo, se citaron las distintas normas referentes a los bienes baldíos, como es el caso del artículo 675 del Código Civil, el cual señala:

“ARTÍCULO 675. Bienes Baldíos. *Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.”*

Así mismo, se citó el artículo 65 de la ley 160 de 1994 que establece:

“ARTÍCULO 65. *La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria,<1> o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.*

Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa.

La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el Instituto<1> mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio.

No podrá hacerse adjudicación de baldíos sino por ocupación previa, en tierras con aptitud agropecuaria que se estén explotando conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables, en favor de personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas, en las extensiones y condiciones que para cada municipio o región del país señale la Junta Directiva.”

Así las cosas, ninguna de estas normas hace referencia al proceso de pertenencia, sino que el fundamento normativo guarda relación con la denominación de bien baldío y la entidad competente para otorgar la adjudicación del mismo dada su naturaleza. Esto obedeció a que, en el Certificado Especial (Pág. 24 PDF01), se señala que no existen titulares de derechos reales y que puede tratarse de un bien baldío.

Ahora bien, señala el demandante que se indicó que el proceso ingresaba para calificar la demanda y que al leer el contenido de la providencia no se dio aplicación

a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1561 de 2012. Al respecto, ha de precisarse que se procedió al estudio de la demanda y los anexos aportados, entre los que se encontraba el Certificado Especial (Pág. 24 PDF01), el cual resulta ser el medio idóneo para verificar la existencia de titulares de derechos reales del inmueble y la naturaleza del bien, por lo que, una vez realizado este análisis, la conclusión a la que se arribó fue que al no ser de naturaleza privada, lo procedente era el rechazo tal como lo dispone el artículo 13 de la ley 1561 de 2012, que al respecto señala.

“...ARTÍCULO 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 6º 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 la actividad oficiosa del juez, y dará cinco (5) días para que el demandante la subsane. En los demás casos admitirá la demanda...” (Negrilla fuera de texto).

A su turno el numeral 1 del artículo 6, indica:

“...ARTÍCULO 6o. Requisitos. Para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley se requiere:

1. 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 se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación...” (Negrilla fuera de texto)

De lo anterior, se concluye, en primer lugar, que sí se procedió a calificar la demanda y que al encontrarse que no existen titulares de derechos reales, se presume que se trata de un bien baldío, por lo que, lo pertinente era el rechazo tal como lo dispone las anteriores normas.

Ahora bien, refiere la parte recurrente que el soporte del rechazo de la demanda obedece a que el Despacho concluyó que el bien es baldío sin serlo, que no se efectuó inspección judicial, ni ninguna prueba, ni se tuvo en cuenta que sobre el mismo se paga impuesto, que tiene matrícula inmobiliaria, que colinda con vecinos cuyos inmuebles tienen titulares de derecho real y cuenta con antecedentes registrales, con lo que se prueba que es un bien de propiedad privada.

Al respecto, ha de reiterarse que, 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. 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 como exigencia previa a la presentación de la demanda, ya que es la parte accionante la encargada acreditar el cumplimiento de las exigencias formales de la demanda como lo es, la identificación del sujeto pasivo de la acción, así como la demostración que se está ante un inmueble susceptible de apropiación a través del medio prescriptivo.

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 PDF34), situación que, se reitera, resulta necesaria además para efectos de establecer quién 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. 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.

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...”*, por lo que es claro que corresponde a la parte accionante 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, 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.

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 recurrido.

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 01 de septiembre de 2022 (PDF 34) 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

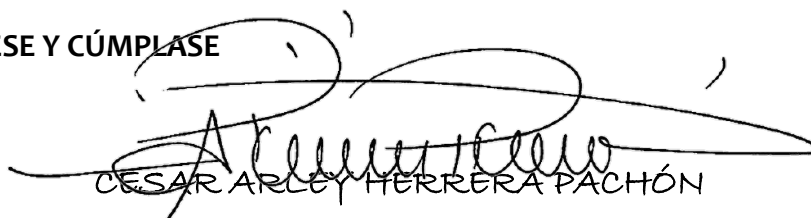
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión contenida en la providencia de fecha 01 de septiembre de 2022 (PDF 34), 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 01 de septiembre de 2022 (PDF 34), 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.

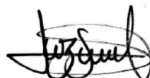
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CESAR ARLEY HERRERA PACHÓN
Juez

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MANTA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Hoy 30 de septiembre de 2022 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado N° 039



LUZ STELLA SANTANA SARMIENTO
SECRETARIA