



República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

<i>Radicado:</i>	25-436-40-89-001-2019-00022-00
<i>Demandantes:</i>	ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ
<i>Demandados:</i>	PERSONAS INDETERMINADAS
<i>Proceso:</i>	TITULACIÓN DE PREDIOS
	SENTENCIA

Rituado el trámite procesal en esta instancia sin que se advierta causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado, procede el Despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda, en el presente proceso verbal Especial para otorgar título de propiedad al poseedor material del bien inmueble urbano de pequeña entidad económica al tenor de lo dispuesto en la Ley 1561 de 2012, propuesta por el señor **ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ** en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS** que se crean con derecho al predio a usucapir.

I. ANTECEDENTES

Se solicitó en la parte pertinente del libelo, que previos los trámites de un proceso verbal especial reglamentado en la Ley 1561 de 2012 se hagan las siguientes declaraciones:

1. Que se declare que el señor ANTONIO GOMEZ GOMEZ, ha adquirido la propiedad por prescripción extraordinaria adquisitiva del domino del predio urbano ubicado en la calle 1ª No. 6-21 del municipio de Manta, identificado con cédula catastral No. 01-00-0006-0032-000, registrado en el sistema antiguo de la Oficina de Registro de Chocontá el 31 de Diciembre de 1.958 en el libro primero, tomo 3, página 583, partida 1627, matriculado en el libro de Manta "Pieza", tomo 1º pagina 101, partida 101, enero 7 de 1.959, conforme a las escrituras No. 371 del 19/07/1.959; la 416 del 11/09/1.958, ambas de la Notaría Única de Manta, con una extensión de 115.97 Mts2.

2. Que se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, que cree el respectivo folio de matrícula.
3. Que se ordene al IGAC Regional Cundinamarca, para que le asigne nuevo número de Cédula Catastral, se actualice el índice de propietarios, se actualice la cabida y linderos acabados de señalar.

Los **HECHOS** en que se fundamentó la demanda, se pueden resumir así:

1. Se precisa que el señor ANTONIO GOMEZ GOMEZ, desde el 15 octubre del año 1.997, suscribió contrato de promesa de compraventa, de los derechos acciones que les correspondían o les llegaran a corresponder en la sucesión del señor JOSE DEL CARMEN BEL TRAN GOMEZ, con la señora FELICIANA AVENDAÑO (cónyuge sobreviviente, en ese entonces) y el señor LUIS ANTONIO BELTRAN AVENDAÑO hijo del mencionado causante BELTRAN GOMEZ, fecha desde la cual tomó posesión, en forma quieta, pública, pacífica, y con ánimo de señor y dueño, haciendo explotación económica y pagando el impuesto predial.
2. Refiere que el negocio se pactó que sería por la suma de \$9.800.000 y que el demandante pagaría en varios contados a los vendedores, estableciendo que el ultimo pago sería para cuando se suscribiera la respectiva escritura de compraventa.
3. Indica que el señor LUIS ANTONIO BELTRAN AVENDAÑO, falleció el día 14/05/2009 y la señora FELICIANA AVENDANO DE BELTRAN, falleció el día 12/01/2015, sin que se llevara a cabo la firma de la escritura, ni el pago total del precio.
4. Aclara que el contrato de compraventa mencionado, le fue entregado por el demandante al señor LUIS ANTONIO BELTRAN AVENDAÑO, ya fallecido y quien inicialmente estaba encargado de adelantar el proceso de sucesión de su finado padre JOSE DEL CARMEN BELTRRRAN GOMEZ, con el propósito de que los derechos y acciones que había adquirido el demandante, fueran incluidos en el respectivo juicio de sucesión, pero a consecuencia del fallecimiento del mencionado heredero BELTRAN AVENDAÑO, el contrato se extravió.
5. Se pone de presente que la sucesión de los señores JOSE DEL CARMEN BELTRAN GOMEZ y la señora FELICIANA AVENDAÑO, se llevó a cabo por trámite notarial mediante escritura No. 209 del 2015 ante la Notarla Única de Manta; sucesorio en el cual no se incluyeron los derechos y acciones relacionados al lote objeto de esta demanda, pues todos los herederos reconocieron que habían sido vendidos al demandante.

6. Respecto de la descripción del inmueble objeto del proceso, describe los linderos de la siguiente manera: POR EL NORTE: Del mojón 4 al mojón 1 en 5.18 mts, con la calle 1ª, POR EL SUR del mojón 2 al mojón 3 en 6.73 mts con el señor JUAN AYALA, POR EL ORIENTE: Del mojón 1 al mojón 2 en 19.37 mts con la señora MATILDE SANCHEZ DE GOMEZ, POR EL OCCIDENTE: Del mojón 3 al mojón 4 en 19.71 mts con el señor PEDRO PABLO HERRERA.

7. Afirma que según certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá de fecha 17 de diciembre de 2018, no existen titulares de derechos reales de dominio, sobre el predio objeto de la demanda, por lo que la misma se adelanta contra personas indeterminadas, aseverando que no obstante el predio no es baldío o de propiedad del estado, pues conta escrituras No. 371 del 19 de julio de 1959, la 416 del 11 de septiembre de 1958 ambas de la Notaría de Manta, las cuales permiten concluir que se lleva más de 60 años bajo el dominio de particulares.

8. Se invoca que al demandante le asiste el derecho sustancial de pedir se le adjudique la propiedad del inmueble del asunto, por cuanto ha ejercido y ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño por más de 22 años, en forma ininterrumpida, tiempo ostensiblemente mayor al exigido por la Ley 1561 de 2012, sin contar con el tiempo de posesión que tenían sus antecesores que data de 31 de diciembre de 1958.

9. El bien inmueble objeto de titulación no se encuentra previsto dentro de las restricciones establecidas en los en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 de la ley 1561 de 2012.

10.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

En lo que respecta a la **actuación surtida** se tiene que:

1. Presentada la demanda para otorgar título de propiedad al poseedor de bien inmueble rural de pequeña entidad económica, se ofició a las entidades señaladas en el artículo 12 de la ley 1561 de 2012 a efectos de constatar la información respecto de los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 ibídem.

2. Mediante providencia de 28 de agosto de 2019 se admitió la demanda y se ordenó vincular a la ALCALDIA MUNICIPAL DE MANTA CUNDINAMARCA.

3. Por auto del 26 de agosto de 2020, se nombró curador para que representara a las personas indeterminadas que pudieran estar interesadas en este proceso.

4. En providencia del 12 de noviembre de 2020, se admitió la reforma de la demanda, en punto a la descripción y linderos del inmueble objeto del proceso.
5. Mediante auto del 21 de octubre de 2021 se decretó la nulidad de todo lo actuado a partir del auto del 26 de agosto de 2020, por no haberse efectuado en debida forma la inclusión del proceso en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, en consecuencia, se dispuso nuevamente su inclusión.
6. Igualmente, en esa providencia, se ordenó requerir al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, para que, remitiera con destino al expediente, el Plano Certificado con el lleno de los requisitos de que trata el artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, del bien inmueble urbano identificado con cedula catastral No. 01-00-0006-0032-000.
7. Además, se ordenó oficiar a la Notaría Única de Manta para que remitiera copia auténtica física y/o digital de la Escritura Pública No. 194 del 27 de mayo de 1943, correspondiente a la Compraventa de Derechos y acciones entre Abraham León y Concepción León.
8. Y se ordenó oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que una vez recibida la documentación señalada en el numeral anterior, emita nueva certificación en los términos del artículo 375 del CGP, respecto del predio objeto de usucapión, teniendo en cuenta los antecedentes notariales y registrales aportados por la parte actora y los que resulten de la búsqueda efectuada en cumplimiento de la presente providencia.
9. La parte actora presentó recurso de reposición en contra del auto de 21 de noviembre de 2021 y por auto de 18 de noviembre de 2021 se resolvió no reponer la decisión.
10. Se hicieron diversos requerimientos a la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá mediante autos de fecha 27 de enero, 3 de marzo, 23 de junio, 15 de septiembre, 27 de octubre, 1º de diciembre de 2022 y 9 de febrero de 2023.
11. Mediante auto del 18 de mayo de 2023, se requirió a la parte actora para que efectuara la notificación de la vinculada ALCALDIA MUNICIPAL DE MANTA CUNDINAMARCA., quien se notificó y contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones de la misma.
12. Por auto del 3 de agosto de 2023, se designó al Curador Ad Litem JOSE RUPERTO LEMUS MORENO, para que representara a las personas indeterminadas, quien contestó la demanda sin proponer excepciones de mérito.

13. Por auto del 21 de septiembre de 2023, se dispuso fijar fecha para llevar a cabo la audiencia contemplada en el artículo 15 de Ley 1561 de 2012 y artículos 372 y 373 del C.G.P, además se decretaron pruebas.

14. El 24 de noviembre de 2023 se realizó la audiencia antes señalada, y se llevó a cabo la inspección judicial sobre el bien inmueble objeto de titulación; ello, en compañía del topógrafo José Marx quien realizó levantamiento topográfico; igualmente se recepcionó el interrogatorio de parte del demandante ANTONIO GOMEZ GOMEZ y se escuchó las declaraciones de los testigos Matilde Sánchez de Gómez y Luis Ángel Calderón Gómez. Agotado el periodo probatorio, se escucharon allí los alegatos de conclusión.

Ahora bien, previo a las consideraciones legales, se resumen las probanzas de la siguiente manera:

1. Documentales:

1. Certificado especial de pertenencia No 2018-168872 de fecha 27 de diciembre de 2018 expedidos por el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá, en el que se indica que se realizó la correspondiente búsqueda y se encontró que todos los antecedentes son derechos y acciones de la señora Concepción León, sin antecedentes de pleno dominio y no es posible abrir matrícula inmobiliaria.
2. Certificado catastral especial expedido por el IGAC el 19 de septiembre de 2018, respecto del inmueble sin matrícula, identificado con No. predial 01-00-00-00-0006-00320000.
3. Escritura pública No. 371 del 19 de julio de 1959 de la Notaría Única de Manta Cundinamarca.
4. Escritura pública 416 de 1958 del 11 de septiembre de 1958 de la Notaría Única de Manta Cundinamarca.
5. Plano topográfico del bien inmueble objeto de titulación, elaborado por el topógrafo José Marx.
6. Facturas de impuesto predial del inmueble del asunto, de fechas marzo de 2014, febrero de 2015, junio de 2016, marzo de 2017.
7. Certificado de paz y salvo de impuestos, expedido por la Tesorería del municipio de Manta, expedido el 11 de marzo de 2019.
8. Escritura pública No. 639 de la Notaría de Machetá.

9. Escritura pública No. 194 del 27 de mayo de 1943 de la Notaría Única de Manta.
10. Certificado especial de pertenencia No. 2022- 401 de fecha 23 de febrero de 2022 expedidos por el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá, en el que se indica que no es posible establecer matrícula inmobiliaria individual ni de mayor extensión del bien objeto de solicitud del predio urbano ubicado en la CALLE 1ª No. 6-21 del municipio de Manta, cédula catastral No. 01-00-00-00-0006-0032-000, determinándose la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, por ende, no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales.
11. Certificado de plano predial, remitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca, expedido el 11 de marzo de 2022.
12. Certificado especial de pertenencia No. 2022- 1890 de fecha 7 de abril de 2022 expedidos por el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá, en el que se indica que no es posible establecer matrícula inmobiliaria individual ni de mayor extensión del bien objeto de solicitud del predio urbano ubicado en la CALLE 1ª No. 6-21 del municipio de Manta, cédula catastral No. 01-00-00-00-0006-0032-000, determinándose la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, por ende, no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales.
13. Respuesta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá de fecha 21 de febrero de 2023, en la que se comunica que reiteran la información antes dada, pues de la consulta realizada en los libros de antiguo sistema e índices que se llevan en esa ofician, desde 1905 a 1945, se determinó que la tradición del inmueble continua igual, como lo releja el certificado expedido bajo turno 2022-1890.
14. Respuesta de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, en el que indica que en sus bases de datos no se encontró en el inmueble del asunto.
15. Respuesta de la Fiscalía General de la Nación a través de sus dependencias, indicándose que no se encontró registros que permitan relacionar al bien inmueble citado como bien patrimonial de la entidad.
16. Respuesta de la Unidad de Restitución de Tierras, en el que se indica que el inmueble del asunto no tiene registrada medida de protección y no existe solicitud tendiente a la inscripción de tal fundo en el registro de dicha entidad.

17. Respuestas de la Agencia Nacional de Tierras en la que pone de presente que teniendo en cuenta que el inmueble objeto del proceso es urbano, escapa de sus competencias realizar pronunciamiento alguno.

2º. Testimonial:

Se recibieron testimonios de: Matilde Sánchez de Gómez y Luis Ángel Calderón Gómez.

3º. Interrogatorio de parte. Se escuchó al demandante ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ, conforme a los cuestionarios efectuados.

4º. Inspección Judicial. Se efectuó en el inmueble a que se contrae la demanda y se escuchó al auxiliar topógrafo quien expuso los parámetros que utilizó, para realizar el levantamiento topográfico.

III. CONSIDERACIONES

Respecto de los **PRESUPUESTOS PROCESALES**, esto es, los distintos requisitos que conforme a la ley y la Jurisprudencia son necesarios para que se configure en forma válida la relación jurídico procesal, demanda en forma y capacidad para ser parte, el Despacho advierte que se configuran válidamente; por ende, se impone la sentencia de mérito.

1. Competencia

El artículo 8º de la Ley 1561 de 2012 dispone lo siguiente “... Para conocer el proceso verbal especial de que trata esta ley, será competente en primera instancia, el Juez Civil Municipal del lugar donde se hallen ubicados los bienes, y si estos comprenden distintas divisiones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante...”

En este caso, se trata de un proceso para otorgar título de propiedad material de bien inmueble rural de pequeña entidad económica cuya cuantía se determina conforme a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 26 del CGP, el cual establece que, en los procesos de pertenencia, saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, esta se determina “...por el avalúo catastral de éstos”.

Conforme se evidencia en la factura de impuesto predial unificado expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Manta, en el año 2019, año en el cual se presentó la demanda el avalúo del inmueble objeto de titulación era de \$2.238.000, por tanto, este Despacho resulta ser competente.

2. Problema Jurídico

Corresponde al Despacho establecer si el señor **ANTONIO GOMEZ GOMEZ**, ha cumplido con los requisitos propios para que se le otorgue el título de propiedad como poseedor material del predio urbano ubicado en la Calle 1 No. 6 – 21 del municipio de Manta Cundinamarca, el cual no tiene asignado número de matrícula inmobiliaria, de conformidad con lo establecido en la Ley 1561 de 2012 y especialmente se deberá determinar si el inmueble del asunto es susceptible de usucapión.

3. Fundamentos Jurídicos

3.1. *Del proceso de titulación de la propiedad regulado por la Ley 1561 de 2012*

El objetivo y finalidad del proceso, establecido en el artículo 1º de la Ley 1561 de 2012 “... es 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 económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles...”

Por su parte el artículo 2º de esta normatividad, señala que se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre el bien inmueble urbano o rural y que cumpla con los requisitos establecidos en esta ley.

Los requisitos a que hace referencia el artículo segundo son los siguientes:

- (i) Que el demandante demuestre posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares.
- (ii) Que el inmueble objeto de titulación sea un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida

por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones.

(iii) 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.

(iv) Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

(v) Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas: Declaradas como de alto riesgo no mitigable en el POT, zonas o áreas protegidas, áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos y zonas de canteras que hayan sufrido grave deterioro físico.

(vi) Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

(vii) Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997.

(viii) Que no esté destinado a actividades ilícitas.

3.2. *De la Prescripción*

Dentro de los modos de adquisición del dominio se encuentra la prescripción, concebida como aquel instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas.

Lo anterior se determina de lo dispuesto por el artículo Art. 2512 del C. C., que reza: *“es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído la cosa y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”*.

Del contenido del artículo transcrito se establece que la prescripción puede ser: a) extintiva, si por ella se pierde el derecho de ejercer una acción por el transcurso del tiempo; o b) adquisitiva, cuando a través de ella se adquiere la propiedad de una cosa ajena, así como otros derechos reales, por el ejercicio de la posesión durante el tiempo que señala la ley. (art. 2518 C. C.)

La prescripción, en tales eventos puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda que es la que interesa al caso en marras, de acuerdo con reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, basadas en la interpretación de los artículos 2512, 2516, 2531 del Código Civil y la Ley 791 de 2002, para que se configure la prescripción extraordinaria del dominio de bienes inmuebles, es indispensable la reunión de los siguientes presupuestos:

3.2.1. Que verse sobre una cosa legalmente susceptible de ser adquirida por prescripción;

3.2.2. Que, sobre el bien, el demandante haya detentado una posesión material pacífica, pública e ininterrumpida;

3.2.3. Que dicha posesión se haya prolongado por un tiempo no inferior a 10 años.

Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 2518 del Código Civil se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio, y se han poseído con las condiciones legales.

Por su parte, el artículo 2519 siguiente prevé que los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso.

Entonces, se tiene que son prescriptibles, y por ende susceptibles de adquirirse mediante el proceso de pertenencia, todas las cosas corporales que pueden ser apropiables y los derechos reales no exceptuados; por tanto, se excluyen los bienes sobre los cuales el propietario ejerce todos sus poderes, los bienes del Estado (de uso público y fiscales) y aquéllos sobre los cuales existe prohibición legal para usucapir, como son las cosas que están fuera del comercio, sin que en éstas se deban incluir los bienes embargados por decreto judicial, sino que como tales deben entenderse los que no obstante ser susceptibles de apropiación, por su propia naturaleza o por disposición legal, no pueden ser objeto de propiedad particular exclusiva.

3.3. *De la naturaleza jurídica de los bienes inmuebles que no tienen un titular de derecho de dominio.*

Refiere la Ley 1561 de 2012, la cual regula este tipo de procesos, como uno de los requisitos para la prosperidad de las pretensiones, que el bien inmueble que se pretende no sea imprescriptible o de propiedad de entidades de derecho público al respecto establece:

“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...” (subrayado fuera de texto)

Con respecto a la naturaleza de los bienes inmuebles que no tiene titular derecho real de dominio, ha señalado la Corte Constitucional en sentencias T-488/14, T-548/16, T-549/16 y SU 288/22:

...el mismo sistema jurídico ha reconocido la existencia de dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que pareciesen generar un conflicto normativo. No obstante, cuando se analizan de forma sistemática permiten entrever la interpretación adecuada ante la cual debe ceder nuestro sistema jurídico.

En tal sentido, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, la Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en conjunto se descubre que el conflicto entre estas es apenas aparente. Lo anterior, debido a que la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, como se observó, en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera ocupación.

*Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previo cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. **Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.***

En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, (...), sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia

de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable. (negrilla fuera del texto).

Esta tesis también ha sido adoptada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en los casos donde los inmuebles objeto de usucapión no cuenta con titular de derecho real de dominio, quien ha señalado:

3. De cara al caso concreto que en esta ocasión ocupa la atención de la Corte, al margen de los hechos narrados en la acción tuitiva, con fundamento en las anteriores premisas, sin duda, se muestra necesaria la intervención del Juez Constitucional, en orden a salvaguardar los derechos invocados por la sociedad accionante, habida cuenta de que el estrado judicial acusado incurrió en diferentes defectos fácticos y sustantivos, pues, además de omitir analizar las consecuencias derivadas de los antecedentes registrales del predio..., pasó por alto que, existiendo duda en punto a que su propietario fuera un particular, resaltando que del certificado matrícula inmobiliaria se extraía solo una falsa tradición y venta de mejoras y posesiones, que no un titular de derecho real, por lo que se debía presumir que era un bien baldío y, por tanto, imprescriptible (...)

Aunado a lo anterior, respecto a la presunción de la naturaleza jurídica del predio, el accionado erró al no aplicar el precedente jurisprudencial, pues, se reitera, al carecer dicho predio de propietario privado registrado, el mismo debía presumirse baldío. (CSJ STC, 31 ene. 2018, rad. 76111-22-13-000-2017-00231-02)

4. CASO EN CONCRETO

El señor ANTONIO GOMEZ GOMEZ pretenden que se le otorgue el título de propiedad como poseedor material del predio urbano ubicado en la Calle 1 No. 6-21 del municipio del Manta Cundinamarca, identificado con cédula catastral No. 01-00-0006-0032-000, sin matrícula inmobiliaria; por haberlo poseído de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por más de 10 años, en forma permanente e ininterrumpida, pacífica, pública y sin violencia ni clandestinidad, con ánimo de señor y dueño, sin encontrarse inmerso en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 6º de la Ley 1561 de 2012.

Conforme se indicó en precedencia, la ley ha establecido los requisitos que han de tenerse en cuenta a efectos de determinar la prosperidad de la acción de titulación de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles rurales de pequeña entidad económica por tanto se verificará si se cumplen.

El primero de ellos hace alusión a **que el inmueble no sea imprescriptible** 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.

Conforme a la Ley 1561 de 2012 se pueden adelantar procesos para buscar el reconocimiento de títulos de propiedad de inmuebles que puedan carecer de folios de matrícula inmobiliaria o antecedentes registrales, empero, lo cierto es que ese procedimiento es especial, y esa misma Ley en el artículo 6º, prescribe perentoriamente que es susceptibles de ese trámite aquellos bienes que se encuentren en situación de imprescriptibilidad o que sean baldíos, al punto que esa misma norma faculta al Juez para que rechace de plano una demanda que se presente frente a un bien que se encuentre en esas condiciones, e incluso también, emita un fallo anticipado, desechando también una pretensión en ese sentido.

Descendiendo al caso concreto, se tienen los certificados especiales expedidos por el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá No. 2018-168872, 2022-401 y 2022-1890 certificó que no es posible establecer matrícula inmobiliaria individual ni de mayor extensión del bien urbano ubicado en la CALLE 1ª No. 6-21, del municipio de Manta Cundinamarca, determinándose de esta manera la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, por ente, ***“NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES”***.

Es decir, que sobre el inmueble objeto de titulación de propiedad; no existen registros en la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva, que den cuenta que sobre el mismo se hallan ejercido derechos reales de dominio.

Al respecto, el Código Civil Colombiano identifica el derecho de dominio o propiedad sobre las cosas, y frente a la propiedad pública define los bienes que son de propiedad de la Unión y las clases de bienes según su uso.

A continuación se exponen las principales definiciones que contiene el Código Civil sobre la propiedad y que sirven de fundamento legal para resolver el problema jurídico planteado.

El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra Ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad (artículo 669 del C.C.)

El artículo 673 del C.C. prevé que los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción».

Y el artículo 674 ibídem refiere que se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un Territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del Territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión, o bienes fiscales, y el artículo 675 de la misma obra consagra que son bienes de la Unión todas las tierras que estado situadas dentro de los límites territoriales, que carecen de otro dueño.

El reconocimiento del dominio sobre un bien, por la ocurrencia del fenómeno prescriptivo se encuentra condicionado, para su buen suceso, a la prueba de unos presupuestos que, de manera tradicional y reiterada, la doctrina de la Corte Suprema de Justicia ha hecho consistir en: (i) Que la cosa o derecho que se pretenda ganada por la prescripción, sea susceptible de adquirirse por ese modo; (ii) La posesión material del actor sobre el bien; (iii) Que esa posesión se haya cumplido por el tiempo exigido por la ley; y, (iv) Que la posesión haya tenido las características de pública e ininterrumpida.

El elemento de prescriptibilidad, es el primero que se debe revisar, según señala la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 05-04-2016, así: “(...) ante la acción petitoria de dominio, el Juez está en el deber de examinar, en primer lugar, si el bien sobre el que ella recae es susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción, a cuyo tenor debe reparar, en particular, que no se trata de un bien de propiedad de una entidad de derecho público (...)”.

Como ya se dijera, el predio perseguido, carece de titulares de derechos reales de dominio; registrados, lo que de inmediato lo ubica en cabeza del Estado, tal como se ha venido recordando y estableciendo los últimos años por los altos tribunales, como lo son la Corte Constitucional y la Corte Suprema de justicia.

Antes de ahondar sobre lo anterior, es importante aclarar que si bien el inmueble objeto de titulación no cuenta con titulares de derechos reales registrados, empero si es procedente este tipo de proceso para la declaración de prescripción adquisitiva por el trámite de la Ley especial 1561 de 2012, pues pese a que no se cuenta con registro de titularidad de dominio ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, este no es un requisito indispensable para la admisión de la demanda, no siendo imperativo la existencia de registro de titularidad de dominio.

Véase que conforme con el artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, literal a, deberá incorporarse como anexo de la demanda del procedimiento verbal especial: “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 el lleno 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 existen 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” (Negrilla fuera de texto)

De conformidad con la norma citada, en este caso en el que se persigue la titulación de la posesión, es admisible aportar certificado en el que se indique “...la inexistencia de pleno Dominio y/o Titularidad de derechos reales sobre el inmueble.” Empero, es necesario determinar que el predio objeto del proceso es de naturaleza privada, circunstancia que no solo se establece con el certificado de antecedentes registrales, pues si bien es uno de los elementos de juicio para tener en cuenta, será deber desentrañar la naturaleza del inmueble para **establecer el dominio privado**.

En ese orden, el Despacho requirió en numerosas oportunidades a la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, advirtiéndole que podría tratarse de un bien privado, para lo cual se le remitieron las escrituras públicas que transfirieron derechos respecto del predio objeto de la demanda y se le culminó a que realizara el estudio y verificación correspondiente, a lo cual el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá contestó que reiteraba la información brindada desde un principio, especificando que certifica lo registrado en libros que se llevan en dicha oficina desde 1.905.

En dicho certificado se indicó que “REVISADO EL LIBRO 1, TOMO 2, PAGINA 299 PARTIDA 626 DE 1943 y LIBRO 1, TOMO 3, PAGINA 583, PARTIDA 1627 DE 1958, se transcribe la siguiente inscripción en papel común toda vez que el título antecedente corresponde a derechos y acciones sin antecedente de pleno dominio: “Oficina de Registro del Circuito. - Chocontá, diciembre treinta y uno (31) de mil novecientos cincuenta y ocho (1.958). Por escritura número cuatrocientos diez y seis (# 416) de fecha once 11 de Septiembre de mil novecientos cincuenta y ocho (1.958) de la Notaria de Manta: Compareció JUAN DE DIOS MARTIN LEON con cédula No. 150964 de Bogotá, da en venta real y enajenación perpetua en favor de ISMAEL MARTIN LEÓN con cedula No. 319584 de Manta y es a saber: Los derechos y acciones que tiene y le puedan corresponder por herencias en la sucesión ilíquida e intestada de su madre CONCEPCION LEON y donde falleció hace trece años y que la causante lo adquirió por herencia de su padre Florentino León y parte por gananciales en la sociedad conyugal con su esposo señor José Ismael Martin y adquirió por compra a Abraham León según escritura No. 194 de mayor 27 de 1.943 de esta Notaria y registrada en Chocontá, Junio 26 de 1.943 Tomo 2, página 299 y 300, numero 625 Matriculado Libro E.C. Tomo 2,

página 4, ubicados dichos derechos dentro de una casa y solar donde se encuentra edificada dentro del área de la Población de Manta y dos lotes de terreno situados en la vereda de PALMAR de la Jurisdicción de Manta la pieza alinderada así: Por el frente calle Publica, por un costado pared medianera, de la casa de Propiedad de Florentino León a encontrar un mojón clavado al pie de una cerca de piedra, linda con casa y solar del mismo León, por la parte de atrás cerca de piedra a encontrar otro mojón al pie de la misma cerca, linda con propiedades de Juan Estevan León, ultimo costado, bajando por la mitad de la entrada del portón de la casa al primer lindero y encierra, linda con propiedades de Gricelda Martín.- Primer lote denominado "SAN LUIS" y alinderado así: ... linda con terrenos de Ananías Camelo.- Segundo lote denominado "(sin nombre), alinderado así: ... linda con terrenos del mismo Efigenio Camelo.- El precio de esta venta es el de la sumade DOS MIL PESOS(\$ 2.000-00) M/C recibidos por la vendedora.- Se acreditó el pago de los derechos fiscales según los comprobantes inscritos.- Matrícula No. 94, 95 y 101 Tomo 2º y 1º de 1958 y 1959. (Firmado) El Registrador, JUAN DE JESUS ROBLES." Se realizó la correspondiente búsqueda y se encontró que son derechos y acciones de CONCEPCION LEON, no es posible abrir matrícula inmobiliaria. Instrucción Administrativa SNR No. 01 de 2013". Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de consulta, puede tratarse de un predio de naturaleza baldía,..."

Teniendo en cuenta lo anterior de ordenó a la Notaría Única de Manta, para que remitiera las escrituras públicas antes referidas,

La escritura pública No. 416 del 11 de septiembre de 1958 de la Notaría Única de Manta, da cuenta que JUAN DE DIOS MARTIN LEON transfirió a "...titulo de venta real y enajenación perpetua a favor del señor JOSE ISRAEL MARTIN LEON, ... **Los derechos y acciones que tiene y le pueden corresponder por herencia en la sucesión ilíquida e intestada de su madre legitima señora Concepción León, vecina que fue de este municipio donde falleció hace trece años más o menos y que la causante lo adquirió por herencia de su padre legitimo señor Florentino León, ... y parte por gananciales en la sociedad conyugal con su esposo José Ismael Martín, adquirido por compra a Abraham León, según conta en la escritura No. 194 de fecha mayo 27 de 1943, pasada en esta Notaría Registrada en Chocontá ... dichos derechos dentro una pieza y solar donde se encuentra ubicada dentro del área de la población de Manta y dos lotes de terreno situados en la vereda de Palmar de la Jurisdicción de Manta...**". (negrilla y subrayado fuera de texto)

Quiere decir ello, que la venta realizada el 11 de septiembre de 1958 no correspondió a la transferencia de un derecho real de dominio, sino a la venta de los derechos que le pudieren corresponder a Juan de Dios Martin León en la sucesión de la causante Concepción León.

De ahí que para escudriñar dicho antecede, y en el entendido que se refirió que la señora Concepción León adquirió el predio del asunto por herencia y gananciales en la sociedad conyugal con su esposo José Ismael Martín, se obtuvo la escritura pública

No. 194 del 27 de mayo de 1943 de la Notaría Única de Manta de la que se tiene que el acto celebrado corresponde a que ABRAHAM LEON MONTENEGRO transfirió a título de venta a favor del señor ISMAEL MARTIN LEON, *“...terreno que el exponente adquirió por compra que hizo a Reinaldo Camilo, por medio de la escritura pública con el número 639 de fecha 22 de septiembre de 1929, otorgada en la Notaría del Circuito de Machetá situado en la vereda de Palmar, sitio “EL HATO” de la Jurisdicción de Manta, denominado “EL CARACOL”*

De la anterior escritura pública, se halla que el predio dado en venta corresponde al denominado en EL CARACOL y ubicado en zona rural, específicamente en la Vereda Palmar de Manta Cundinamarca.

Para verificar lo anterior, se tiene la escritura pública No. 639 del 22 de septiembre de 1929 la Notaría de Macheta, en la cual consta que el señor Reinaldo Camelo realiza la venta real y enajenación perpetua a favor de Abraham levis, de un terreno que adquirió por herencia de su finada madre Elicea Camelo, inmueble ubicado en la Vereda el Palmar.

De lo anterior, fácil resulta concluir que los registros realizados no corresponden a derechos reales de dominio; recuérdese que lo son la herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca; de conformidad con el artículo 665 del Código Civil.

No obstante, lo aquí evidenciado es la transferencia de derechos y acciones de la sucesión de las señoras Concepción León y Elicea Camelo.

Así las cosas, no existe título alguno que pruebe el dominio privado sobre el inmueble objeto de este proceso, independientemente de si se ve o no reflejado en el folio de matrícula inmobiliaria, como normalmente ocurre; por lo que razonadamente podría afirmarse que el predio en discusión podría tratarse de un bien baldío y en ese orden no es susceptible de apropiación por prescripción.

Resáltese que el inmueble que carece de antecedentes de derechos reales de dominio, o título que dé cuenta de ello, lo ubica en cabeza del Estado, y los bienes de propiedad de las entidades públicas son inalienable e imprescriptibles y según su uso se clasifican en bienes de uso público, bienes fiscales, bienes baldíos y bienes vacantes.

Téngase en cuenta que al ser un inmueble urbano, la competencia de quien debe adelantar la adjudicación o saneamiento está en cabeza del ente territorial, por ello en el auto admisorio de la demanda se ordenó vincular a la ALCALDIA MUNICIPAL DE MANTA CUNDINAMARCA, quien no se opuso a las pretensiones de la demanda y ante un requerimiento expreso, contestó que en el sistema de inventario

de bienes inmuebles de la entidad territorial, el inmueble del asunto, no se tiene registrado como de propiedad del municipio de Manta o de otra entidad de derecho público.

Sin embargo, dicha manifestación no puede entenderse por sí sola como prueba para desvirtuar que el predio es de baldío, pues no se acredita como se saneo la propiedad pública, ya sea por escritura pública, resolución administrativa, acta de cesión o procedimiento administrativa que dé cuenta de ello.

Ahora bien, si bien es cierto del interrogatorio y testimonios recepcionados, a los señores Matilde Sánchez de Gómez y Luis Ángel Calderón Gómez, se puede concluir que son coherentes y coincidentes respecto de las circunstancias de tiempo y modo en que el demandante ha venido ejerciendo la ocupación sobre el inmueble ubicado en la Calle 1 No. 6-21 del municipio de Manta; lo cual se sustrae a que el señor ANTONIO GOMEZ es el propietario de dicho inmueble, quien desde hace más de 20 años lo tiene, y ha arrendado para sembrar maíz, guardar materiales, para parqueo de vehículos, y ha llevado a cabo obras sobre el mismo, como explanación y construcción de vigas en su entrada, además de pagar impuestos; no obstante, lo cierto es que ello no permite concluir o presumir que el inmueble es de naturaleza privada como se pasará a ahondar.

La doctrina judicial ha superado la divergencia interpretativa en punto a las diferentes normas que han regulado la situación de los bienes que carecen de derechos reales de dominio, en la que recuérdese en algún momento se privilegió la presunción de que son privados, mientras otras, y las actuales concluyen que son baldíos e imprescriptibles.

Y aunque pareciere que existía un conflicto normativo y de interpretación, la jurisprudencia ha reiterado que no existe tal contradicción puesto que *“(...) la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, (...), en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera ocupación (...)”*(STC11189 de 2017).

Y por su parte, la doctrina judicial de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC14399 de 2017, afirma que *“(...) aunque el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 establece, que se «presume que no son baldíos sino de propiedad privada», los inmuebles que siendo poseídos por particulares, son explotados económicamente «por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación», la aludida presunción sólo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, pues se itera, de acuerdo con el artículo 675 del C. C., son baldíos los fundos que carecen de otro dueño.”*

Recuérdese que el artículo 675 del C.C. en punto a los bienes baldíos, consagra que son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.

La Corte Constitucional en sentencia de unificación SU 288 de 2022, si bien centra su estudio en bienes rurales, lo cierto es que en tratándose de bienes baldíos independientemente de si son urbanos o rurales, se concluye que **la propiedad privada de predios se prueba con el título originario expedido por el Estado** que no haya perdido su eficacia legal, **o con los títulos debidamente inscritos, 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.

Hágase énfasis que de no estar acreditada la propiedad privada, se genera una duda sobre la naturaleza jurídica del predio que deberá ser resuelta, en este caso por el ente territorial, pues no se puede desconocer que existen transferencias de posesiones o derechos y acciones por años, y corresponde a la entidad de derecho público del orden municipal sanear la propiedad pública, para lo cual se tiene previsto por el legislador instrumentos, constituyendo una obligación legal de las entidades territoriales, a la luz de la Ley 716 de 2001, modificada por la Ley 901 de 2004, iniciar los procesos de saneamiento pleno de la propiedad pública inmobiliaria, para lo cual se establece los mecanismos y procedimientos que permitan obtener este resultado, previéndose entre ellos un estudio o diagnóstico de la tradición histórica del inmueble, estudio urbanístico, diagnóstico catastral, incluyendo los actos mediante los cuales los municipios pueden adquirir, enajenar o sanear su propiedad, culminando con el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Así las cosas, con fundamento en las pruebas recaudadas, se concluye que el inmueble ubicado en la Calle 1 No. 6-21 del municipio de Manta, sobre el cual se solicita la titulación, carece de titular de derecho real de dominio, o de título originario expedido por el Estado y en consecuencia de acuerdo con el marco legal y jurisprudencia analizada, es baldío y por ende, imprescriptible; hágase hincapié 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 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; por lo que se negarán las pretensiones de la demanda.

Teniendo en cuenta lo anterior, por sustracción de materia, no se realizará el estudio de los demás requisitos exigidos por la Ley 1561 de 2012 para otorgar título de propiedad, en razón a que no se cumple con el primero de ellos, es decir el bien

inmueble pretendido, es un bien imprescriptible, en razón a su presunción de baldío, lo cual no se desvirtuó; consecuencia, se negarán las pretensiones invocadas.

IV. DESICIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MANTA CUNDINAMACA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

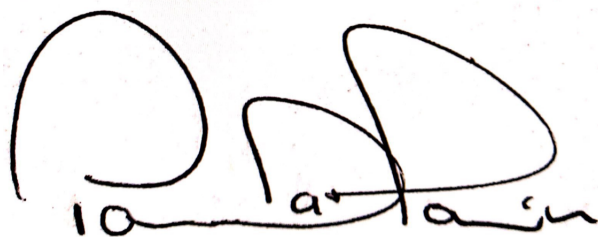
RESUELVE:

PRIMERO: **NEGAR** las pretensiones de la demanda incoada por el señor ANTONIO GOMEZ GOMEZ, conforme se expuso en la parte motiva.

SEGUNDO: **ORDENESE** la cancelación de la inscripción de la presente demanda. Por secretaría ofíciase.

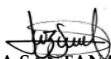
TERCERO: Cumplido lo anterior, se ordena el archivo del proceso, previas las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



PAULA LORENA MARIN HERNANDEZ
JUEZA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
Hoy 18 de diciembre de 2023 se notifica
a las partes el proveído anterior por
anotación en el Estado No 048.



LUZ STELLA SANTANA SARMIENTO
SECRETARIA