República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, primero (01) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 25-436-40-89-001-**2021-00009**-00
Demandante: MARIA DEL TRANSITO LEON SEGURA
Demandado: PERSONAS INDETERMINADAS
Proceso: Pertenencia

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a decidir la solicitud del apoderado en actor, en punto a las presuntas irregularidades del proceso, las cuales requiere se saneen y en consecuencia solicita declarar la invalidez de todo lo actuado hasta la fecha incluyendo el auto admisorio de la demanda y en su lugar pide se decrete el rechazo de la demanda.

Fundamenta el profesional del derecho su petición en que no se exigió el certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

Refiere que en el presente asunto hay unos derechos y acciones en la sucesión de MARIA DEL ROSARIO MONTENEGRO, pero no existe ninguna certeza sobre el antecedente registral y la titularidad de los derechos reales sobre el inmueble, aunado a que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá no realizó la búsqueda en el índice de propietarios que corresponden al sistema anterior y quien además en varias oportunidades ha certificado que el inmueble objeto de consulta puede tratarse de un bien baldío.

CONSIDERACIONES

La facultad de saneamiento le impone al Juez la obligación de revisar la regularidad del proceso, la existencia de irregularidades o vicios y subsanarlos, para que el proceso pueda seguir y culminar normalmente con sentencia de mérito.

En el caso objeto de estudio, tal control de legalidad ya se había realizado, en auto calendado 16 de marzo de 2023, por medio del cual se decretó pruebas y se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento de conformidad a los artículos 372 y 373 del C.G.P.

Es decir, que agotada dicha etapa se verificó el control de legalidad por parte del Despacho sin avizorarse vicios que configuren nulidades.

No obstante lo anterior, y con el objeto de evitar futuras nulidades, se estudiará la solicitud del apoderado actor; siendo en primer lugar; importante resaltar que las nulidades procesales están consagradas en el artículo 133 del C.G.P. y el profesional del derecho no ha indicado cuál es la causal de nulidad que invoca, pasando por alto que las causales de nulidad son taxativas y restrictivas, y por ente, no pueden obedecer a interpretaciones realizadas por las partes.

Aunado a lo anterior, en nuestro ordenamiento jurídico es posible adelantar procesos para la declaratoria de prescripción adquisitiva de inmuebles que no cuentan con registro de titularidad de dominio ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, no siendo un requisito indispensable para la admisión y trámite de la demanda, que se aporte certificado especial dando cuenta de titulares de derechos reales principales de dominio.

Ahora bien, el artículo 375 del C.G.P. prescribe en el inciso 6º que el "*El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público.*" Además el numeral 5º del mismo artículo consagra que "*A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos de registro.*"

Lo anterior obedece a lo relacionado con el establecimiento de la naturaleza de los inmuebles; empero al respecto la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil refirió en instancia de acción de tutela (exp. STC 1776-2026 rad. 15001-22-13-000-2025-000413-01 que "*suponer la calidad de baldíos solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carente de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien (…) el hecho que no aparezca anotado en la oficina de Registro Instrumentos Públicos del lugar de ubicación, un predio rústico con el nombre de persona como propietaria, en el proceso de registro a partir de 1977, no puede constituir indicios suficientes para pensar que se trata de un bien baldío, y por lo tanto imprescriptible, ni puede apreciarse que deriva inferencia que lleve a esa conclusión, para superar la presunta advertida de ser un predio privado (…) en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho real de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas*".

Igualmente la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014 resaltó que son imprescriptibles los bienes de naturaleza baldía; y en el evento en que los predios a usucapir no cuenten con un justo título inscrito que transfieran el derecho, no posea título registral o exista duda frente a la titularidad del mismo, se podrá vincular a la Agencia Nacional de Tierras antes Incoder para que determine si el predio está bajo las competencias de dicha entidad.

Aunado a lo anterior, la Ley 160 de 1994 en su artículo 48 refiere que "… *para acreditar la 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";* es decir, que el certificado de antecedentes registrales no es el medio exclusivo para demostrar la naturaleza privada o imprescriptible de un predio.

Así las cosas, es que es posible adelantar el presente proceso sin el antecedente registral de la titularidad de derechos reales de dominio sobre el inmueble objeto de usucapión; pues la naturaleza jurídica del bien no se limita a estudiar el certificado emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos; si bien se debe probar la existencia de derecho real de dominio o que el inmueble no es imprescriptible; también lo es que dicha obligación o carga presupone la posibilidad de participar en la etapa probatoria de este trámite; la cual aún no se ha agotado.

En consecuencia, el certificado de antecedentes registrales no es suficiente para establecer la naturaleza de un predio; ni es requisito indispensable para admitir el trámite del proceso de prescripción adquisitiva de inmuebles; como erradamente lo concluye el apoderado actor, a quien valga la pena resaltar sorprende su solicitud en el entendido que no es un hecho nuevo el alegado, pues junto con la demanda fue allegado certificado especial emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá en el que se indicó que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 154-37191 es ausente de pleno de dominio o titulares de derechos reales de dominio.

De conformidad a lo motivado, se declarará la improsperidad de la nulidad o medida de saneamiento solicitada; máxime cuando las nulidades tienen por finalidad primordial atacar el procedimiento, no la cuestión de fondo del litigio o del derecho controvertido; destaquese que será en el despliegue de la actividad probatoria y posterior sentencia en la que se establecerá la naturaleza jurídica del bien inmueble a usucapir.

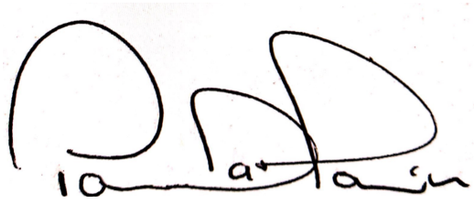
Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Manta,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la improsperidad de la nulidad o medida de saneamiento solicitada por el apoderado actor, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En firme el presente auto, ingrésese el proceso al Despacho para continuar el trámite respectivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



PAULA LORENA MARIN HERNANDEZ
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Hoy 02 de junio de 2023 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No 019

LUZ STELLA SANTANA S.
SECRETARIA