



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, siete (07) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

<i>Radicado:</i>	25-436-40-89-001-2021-00053-00
<i>Demandante:</i>	PEDRO PABLO HERRERA HERRERA
<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 **PEDRO PABLO HERRERA HERRERA** 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 se otorga título de propiedad a favor del poseedor demandante PEDRO PABLO HERRERA HERRERA y su esposa MARY NELLY BUITRAGO FIGUEREDO; sobre el inmueble urbano de menor extensión, que hace parte de otro de mayor extensión. El inmueble de menor extensión está ubicado en la calle 1 No. 4 – 73 del perímetro urbano del municipio de Manta Cundinamarca, y está conformado por un lote de terreno junto con la casa de habitación sobre él edificada, la cual consta de tres plantas o pisos, con una extensión de 40.76 m2 y un área construida de 122.28 m2. El inmueble de mayor extensión está ubicado en la calle 1

No. 4-73, No.4-63, No. 4-67 y No. 4-69 del perímetro urbano del municipio de Manta Cundinamarca, denominado LOTE EL CHAPARRAL y se distingue con la matrícula inmobiliaria 154-48765 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá.

2. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, registrar la sentencia en el folio de matrícula número 154-48765 correspondiente al inmueble de mayor extensión.

3. Que se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá que con base en la matrícula inmobiliaria 154-48765, se abra y asigne un número de matrícula inmobiliaria al inmueble de menor extensión y que igualmente se registre la sentencia.

4. Que se ordene que el nuevo inmueble que se individualiza continuará con la cédula catastral 01 00 00 20 00 16 000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Seccional Cundinamarca y que se ordene a dicha entidad actualizar el área, linderos, colindantes, construcción de la casa y demás del nuevo inmueble objeto del presente proceso.

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

1. Refiere el demandante que el lote de terreno de menor extensión, objeto de la demanda, fue adquirido por su padre el señor ROSENDO HERRERA (Q.E.P.D.), durante la vigencia de la sociedad conyugal con su madre EVANGELINA HERRERA de HERRERA, el día 1º de julio de 1.949, por compra que hicieron mediante documento privado al señor MIGUEL ANGEL SANCHEZ JIMENEZ, empero dicho documento por deterioro se destruyó.

2. Se precisa que a partir de del 1º de julio de 1.949 y hasta sus muertes, sus padres ROSENDO HERRERA y EVANGELINA HERRERA de HERRERA, ejercieron la posesión real y material con ánimo de señores y dueños, en forma pública, quieta, pacífica, continua e interrumpida, junto con sus hijos incluido el demandante, y luego de sus fallecimientos continuaron sus hijos ejerciendo la posesión real y material con ánimo de señores y dueños, durante más de 70 años continuos e interrumpidos, haciendo actos y contratos que solo hacen los dueños, sobre el inmueble del menor extensión que se pretende con el presente proceso.

3. Se refiere que los señores ROSENDO HERRERA y EVANGELINA HERRERA de HERRERA, en vida adquirieron el lote de terreno de menor extensión objeto de la demanda, y fueron construyendo la casa poco a poco, hasta dejar la casa como se encuentra en la actualidad y fueron ellos quienes mandaron a instalar y pagaron los

servicios públicos e hicieron las construcciones y mejoras, pagaron impuestos, lo destinaron para vivienda y para un restaurante, entre otros actos posesorios.

4. Se señaló que luego del fallecimiento del señor ROSENDO HERRERA ocurrido el 4 de febrero de 2000, continuaron su esposa EVANGELINA HERRERA junto con herederos; entre los que se encuentra el demandante PEDRO PABLO HERRERA HERRERA, ejerciendo la posesión en forma real y material con ánimo de señores y dueños, en forma quieta, pacífica, pública, continua e interrumpida, hasta el fallecimiento de la señora EVANGELINA HERRERA ocurrido el día 20 de junio de 2018.

5. Se aduce que a partir del fallecimiento de la señora EVANGELINA HERRERA de HERRERA, continuaron ejerciendo la posesión real y material con ánimo de señores y dueños los herederos de ROSENDO HERRERA y EVANGELINA HERRERA de HERRERA, entre los que se encuentra el demandante PEDRO PABLO HERRERA HERRERA, posesión que han ejercido en forma pública, continua e interrumpida, hasta que en la sucesión de los señores EVANGELINA y ROSENDO, se le adjudicó al demandante PEDRO PABLO HERRERA HERRERA como heredero y cesionario el inmueble de menor extensión que se pretende usucapir y ha continuado ejerciendo la posesión real y material, con ánimo de señor y dueño, en forma quieta, pacífica, pública, continua e interrumpida hasta la presente fecha.

6. Informa que según consta en la PARTIDA SEGUNDA de la HIJUELA NÚMERO DOS – HIJUELA PARA PEDRO PABLO HERRERA HERRERA, dentro de la sucesión de los padres del demandante ROSENDO HERRERA y EVANGELINA HERRERA, que se elevó a escritura pública número 170 del 20 de septiembre de 2019 de la NOTARIA ÚNICA DE MANTA, Cundinamarca, se le adjudicó a PEDRO PABLO HERRERA HERRERA el inmueble de menor extensión descrito y determinado en la pretensión primera de la demanda, que se pretende usucapir y a partir de dicha fecha, 20 de septiembre de 2019, hasta la presente fecha continua el demandante ejerciendo la posesión real y material, con ánimos de señor y dueño.

7. Afirma que de acuerdo con el certificado de tradición y libertad del inmueble de mayor extensión del que hace parte el inmueble de menor extensión, objeto de este proceso, distinguido con matrícula inmobiliaria 154-48765 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, se registra la denominada falsa tradición y posesión desde el 26 de septiembre 1926, hasta la presente fecha; en consecuencia se presenta la demanda contra personas indeterminadas y asevera dicha posesión ha sido real y material, con ánimo de señor y dueño, en forma pública, pacífica, continua, e interrumpida, sobre el inmueble de mayor extensión del que hace parte el inmueble de menor extensión, efectuando explotación económica, con lo que asegura, prueba que se trata de un bien inmueble de derecho privado.

8. Manifiesta que el predio de mayor y menor extensión son de propiedad privada, pues limitan o colindan con inmuebles que no tienen la denominada falsa tradición y son de propiedad privada, como es el caso del inmueble ubicado en la calle 1 No. 4 -57 y 4-59 del perímetro urbano de Manta – Cundinamarca, distinguido con matrícula inmobiliaria 154-14109 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, hoy de propiedad de ANA ROSA GOMEZ CARDENAS, igualmente el inmueble con matrícula inmobiliaria 154-16000 de la misma oficina de registro, hoy de propiedad de JOSE NICANOR CALDERON RAMOS y CARMEN ROSA BERMUDEZ DE CALDERON hoy de herederos.

9. Respecto del inmueble de mayor extensión, se indica que en el mismo hay dos casas de habitación totalmente independientes, de diferentes dueños o poseedores, una de ellas hace parte del de menor extensión objeto de este proceso, y la otra junto con la de mayor parte del lote de mayor extensión es de propiedad de ABELARDO ROLDAN y CECILIA SANCHEZ y familia.

10. Se indica respecto de los actos posesorios y destinación del inmueble de menor extensión, que en ejercicio de la posesión real y material, con ánimo de señor y dueño, en forma pública, pacífica, continua e interrumpida, durante más de 70 años, los padres del demandante ROSENDO HERRERA y EVANGELINA HERRERA DE HERRERA, por su cuenta y riesgo, con dineros propios de ellos, adquirieron el lote de menor extensión y construyeron sobre el mismo una casa de habitación que hace parte integral del inmueble de menor extensión, pagaron y mandaron instalar los servicios públicos de agua, alcantarillado y luz eléctrica, y destinaron el inmueble de menor extensión para su vivienda y de su familia, y en el local comercial funcionó por muchos años el restaurante conocido como “La Gobernación de Manta”. Desde que adquirieron el inmueble hasta sus muertes efectuaron el pago de los impuestos y los servicios públicos, lo cual, continúan pagando sus herederos, entre los que se encuentra el demandante PEDRO PABLO HERRERA HERRERA.

11. A partir de que se adjudicó la posesión sobre el inmueble de menor extensión, el demandante PEDRO PABLO HERRERA HERRERA ha continuado con el pago de los impuestos, servicios públicos, hasta la fecha; además, ha efectuado arreglos, mantenimiento, y el local del primer piso lo destinó para su oficina de abogado, y el restante lo destinó para vivienda de sus familiares y de las personas que el demandante autorice. Así mismo, adelantó un proceso de restitución de inmueble arrendado.

12. Invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y la suma de posesiones, la cual ejercida por el demandante y sus antecesores suma más de 70 años, es decir mucho más del término mínimo establecido en la Ley 1561 de 2012.

13. 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.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

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

1. Presentada la demanda verbal para otorgar título de propiedad al poseedor de bien inmueble urbano 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 calendada 1º de septiembre de 2022, se dispuso rechazar la demandada; sustentado en síntesis, en que según certificado especial expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, no existe sobre el predio del asunto titulares de derechos reales, por lo que la indagación acerca de la existencia de titulares corresponde a la parte actora a través de la Oficina mencionada o demás autoridades registrales y/o notariales, como exigencia previa para la presentación de la demanda.
3. La anterior decisión fue objeto de recursos de reposición y apelación, este último lo conoció el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá y mediante auto del 22 de noviembre de 2022, dispuso revocar el auto del 1º de septiembre de 2022 proferido por este Juzgado, para que se procediera la continuación del trámite de la referencia.
4. En auto de fecha 23 de febrero de 2023, se dispuso obedecer y cumplir lo dispuesto por el superior y en consecuencia se admitió la presente demanda verbal especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de que trata la Ley 1562 instaurada por PEDRO PABLO HERRERA en contra de PERSONAS INDETERMINADAS.
5. Una vez inscrita la demanda en el folio de matrícula respectivo e instalada la valla, mediante auto del 20 de abril de 2023, se dispuso incluir el proceso en el Registro Nacional de Personas Emplazadas.
6. Cumplidas las previsiones legales, mediante auto del 8 de junio de 2023, se designó Curadora Ad Litem en representación de las personas indeterminadas, quien contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones.

7. Mediante providencia del 7 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.

8. El 14 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 Israel Ladino quien realizó levantamiento topográfico; igualmente se recepcionó el interrogatorio de parte del demandante PEDRO PABLO HERRERA HERRERA y se escuchó las declaraciones de los testigos María Celina Sánchez de Roldan, María Antonia Gómez, Miguel Ángel Vivas Ramos, Alfonso Mondragón Ruíz, Juan Pinto Bermúdez, José Nicanor Calderón Ramos, José Juan Bermúdez, María Elena Calderón. 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. Registro Civil de Matrimonio No. 1183248 del 23 de febrero de 1.990, que da cuenta del matrimonio celebrado entre PEDRO PABLO HERRERA HERRERA y MARY NELLY BUITRAGO FIGUEREDO el 16 de diciembre de 1.989.

2. Certificado especial de pertenencia No 2021-6100 de fecha 14 de septiembre de 2021 expedidos por el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá, en el cual se certifica que para el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 154-48765, no existen titulares de derecho real, determinándose la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, por ende, indicó que no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo.

3. Escritura pública No. 2019-170 del 20 de septiembre de 2019 correspondiente a la liquidación de la sucesión ilíquida e intestada doble y conjunta de los causantes ROSENDO HERRERA y EVANGELINA HERRERA DE HERRERA de la Notaría Única del Manta Cundinamarca.

4. Certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 154-48765 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, en la registra una anotación de fecha 13-07-1961 - escritura pública 219 del 04-06-1961, especificación compraventa derechos y acciones causantes Petronila Ávila y Romelia Méndez, de Andrés Avelino y Celina Sánchez Mahecha a favor de Abelardo Roldan Cárdenas.

5. Plano topográfico del bien inmueble objeto de titulación, elaborado por el topógrafo Israel Ladino Romero.
6. Copias recibos pago impuesto predial correspondiente a los años 2021
7. Recibos cancelados del servicio público de energía eléctrica CODENSA Y EMPRESA DE ENERGIA DE CUNDINAMARCA; para los meses de septiembre de 2021, octubre de 2021, marzo 2017, febrero de 2015.
8. Recibos cancelados del servicio público de agua – alcantarillado y aseo, de los periodos facturado enero - febrero 2021, mayo – junio de 2021, julio – agosto 2021, septiembre – octubre de 2021, del inmueble ubicado en la Calle 1 No. 4-73, a nombre de ROSENDO HERRERA.
9. Comunicación emitida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, dirigida a PEDRO PABLO HERRERA HERRERA el día 13 de octubre de 2021, en la que a respuesta a derecho de petición le envían copia de los antecedentes que reposan en el archivo correspondiente al predio con matrícula inmobiliaria 154-3984 – indicando que corresponden a 70 folios (no anexos)
10. Certificado de tradición No. Matrícula 154-14109 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá respecto del inmueble ubicado en la Calle 1-4 57-59 del municipio de Manta.
11. Certificado de tradición No. Matrícula 154-13964 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá respecto del inmueble ubicado en la Calle 1 4 57-58 del municipio de Manta.
12. 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 con folio de matrícula inmobiliaria No. 154-48765.
13. Respuesta de la Agencia Catastral de Cundinamarca en la que se indica que el predio citado se identifica con el No. Predial 254360100000000200016000000000, propietario HERRERA HERRERA ROSENDO, matrícula no registra, con área de terreno de 39 m2, área de construcción de 117 m2, avaluó vigencia 01-01-2022 \$18.125.000.
14. 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.

15. 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.

16. Respuestas de la Agencia Nacional de Tierras en la que pone de presente que en cumplimiento de la función social de la propiedad y además administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación, la visión integral de la ANT es integral respecto de tierras rurales. Y al lograrse establecer que el predio identificado con FMI 154-48765 es de carácter urbano, no se emitirá respuesta de fondo a la solicitud.

17. Certificado Catastral Especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca allegándose plano del inmueble ubicado en la Calle 1 No. 4-73 de Manta.

18. Respuesta de la Superintendencia de Notariado y Registro por medio del Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras; en la que indica que se analizaron las inscripciones publicitadas en los folios de matrícula 154-48765, evidenciando que denota un título contentivo de la denominada falsa tradición, razón por que se permite deducir que no existe propiedad privada.

19. Respuesta del secretario de Gobierno del municipio de Manta Cundinamarca, en el que informa que luego de verificar la base documental y sistema de inventario de bienes inmuebles de la entidad territorial, el inmueble denominado EL CHAPARRAL ubicado en el casco urbano del municipio de Manta, identificado con M.I. 154-48765 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, no tiene registro como bien de propiedad del municipio de Manta o de otra entidad de derecho público.

20. Respuesta de la Superintendencia Delegada para la Protección Restitución y Formalización de Tierras, la cual concluyó que una vez realizado el estudio folio de matrícula inmobiliaria 154-48765, no es posible dar aplicación a lo reglamentado en el Decreto 0578 de 2018, encontrándose que el inmueble es urbano de uso habitacional y se encuentra ubicado en la Calle 1 No. 4-73, de acuerdo con la información reflejada en el Certificado Catastral Especial de la Agencia Catastral de Cundinamarca, encontró que el predio se denomina “Lote El Chaparral” y fue registrado como predio “rural”, por lo que señala que para dicha Delegada no hay concordancia entre lo indicado en el folio de matrícula inmobiliaria y lo publicitado en el Certificado Catastral Especial de la Agencia Catastral de Cundinamarca ACC, razón por la cual, sugiere que se actualicen los datos; afirmando que no se cumple con el requisito de que el predio sobre el cual se solicita la identificación de la cadena de dominio sea rural.

2º. Testimonial:

Se recibieron testimonios de: María Celina Sánchez de Roldan, María Antonia Gómez, Miguel Ángel Vivas Ramos, Alfonso Mondragón Ruíz, Juan Pinto Bermúdez, José Nicanor Calderón Ramos, José Juan Bermúdez, María Elena Calderón.

3º. Interrogatorio de parte. Se escuchó al demandante PEDRO PABLO HERRERA HERRERA.

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 2021, año en el cual se

presentó la demanda el avalúo del inmueble objeto de titulación era de \$17.595.550, por tanto, este Despacho resulta ser competente.

2. Problema Jurídico

Corresponde al Despacho establecer si el señor **PEDRO PABLO HERRERA HERRERA**, 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. 4 – 73 del municipio de Manta, el cual hace parte de un inmueble de mayor extensión denominado “**LOTE EL CHAPARRAL**” identificado con matrícula inmobiliaria No **154-48765** de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Chocontá, 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 60. 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, previó 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 PEDRO PABLO HERRERA y su esposa MARY NELLY BUITRAGO FIGUEREDO, pretenden que se les otorgue el título de propiedad como poseedores materiales del predio urbano ubicado en la Calle 1 No. 4-73 del municipio del Manta Cundinamarca, el cual hace parte del lote de mayor extensión denominado LOTE DEL CHAPARRAL identificado con matrícula inmobiliaria No 154-48765 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, 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 tiene el certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá, quien certificó para el predio de mayor extensión, del que hace parte el predio objeto de este proceso, denominado EL CHAPARRAL identificado con matrícula inmobiliaria No. 154-48765 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá que existen anotaciones en el sistema antiguo y nuevo; en el primero de ellos tomando como referencia las inscripciones del antiguo sistema desde el año de 1.840 a 1.976; certificando lo siguiente:

“EL PRESENTE INMUEBLE FUE ADQUIRIDO POR LOS VENDEDORES ANDRES AVELINO Y CECILIA SANCHEZ MAHECHA POR COMPRA JUAN DE LA CRUZ HERRERA ALVARADO POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 233 DE FECHA 16 DE MAYO DE 1.960 DE LA NOTARIA DE MANTA ...

JUAN DE LA CRUZ HERRERA ALVARADO ADQUIRIO EL PRESENTE INMUEBLE POR COMPRA HECHA AL SEÑOR MIGUEL ANGEL SANCHEZ JIMENEZ, POR ESCRITURA 295 DE FCHA 30 DE MAYO DE 1953 PASADA EN LA NOTARIA DE MANTA ...

MIGUEL ANGEL SANCHEZ JIMENES ADQUIRIRO EL PRESENTE INMUEBLE POR COMPRA A JUAN DE JESUS MENDEZ AVILA, CARLOS JULIO Y ALFREDO RAMIREZ MENDEZ Y OTROS POR MEDIO DE LA ESCRITURA 503 DE OCTUBRE DE 1944...

JUAN DE JESUS MENDEZ AVILA, CARLOS JULIO, ALFREDO EDUARDO, ANA JULIA Y MERCEDES RAMIREZ MENDEZ, ADQUIRIERON EL PRIEMRO POR COMPRA QUE HIZO A INDALECIO MENDEZ Y OTROS SEGÚN ESCRITURA 508 DE FECHA 1 DE AGOSTO DE 1926 DE LA NOTARIA DE FUSAGASUGA Y REGISTRADA EN CHOCONTA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1926 Y POR HERENC IA

EN LA SUCESION ILIQUIDA E INTESTADA DE SU FINA MADRE PETRONILA AVILA Y LOS ULTIMOS TAMBIEN POR HERENCIA DENTRO DE LA SUCESION ILIQUIDA DE LA SEÑORA ROMELIA MENDEZ DEBIDO A QUE EL PRESENTE FOLIO NACE EN PARTE POR DERECHO Y ACCIONES DE PETRONILA AVILA Y ROMELIA MENDEZ, EL ULTIMO ACTO DEL PRESENTE FOLIO DE MATRICULA SE REGISTRA COMO DERECHOS Y ACCIONES DE ESTAS CAUSANTES.

SE HACE APERTURA DEL PRESENTE FOLIO UNICAMENTE CON FINES PUBLICITARIOS...

NO PRESENTA MAS TRADICION

LA ANOTACION 1, CORRESPONDE A LA COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES CAUSANTE PETRONILA AVILA Y ROMELIA MENDEZ, ESCRITURA 219 04-06-1961 NOTARIA UNICA DE MANTA DE AVELINO ANDRES, SANCHEZ MAHECHA CELINA, A ROLDAN CARDENAS ABELARDO.

En lo que tiene que ver con los registros reportados en el Sistema Nuevo, se indica por el registrador que se encuentran las anotaciones desde noviembre de 1976 y se certificó que **verificado las cadenas por transferencia, se determina que NO existen titulares de derecho** conforme el certificado de tradición. Determinándose en el certificado especial la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, por ende el registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá no puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, afirmando que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad de este.

Lo anterior, es coincidente con el certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 154-48765 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, el cual registra una anotación de fecha 13 de julio de 1961, consistente en compraventa de derechos y acciones causante Petronila Ávila y Romelia Méndez “(falsa tradición)” de Andrés Avelino y Cecilia Sánchez Mahecha a Abelardo Roldan Cárdenas.

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 debe desentrañar la naturaleza del inmueble para **establecer el dominio privado**.

En ese orden, el Despacho requirió a la Superintendencia de Notariado y Registro, quien manifestó que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos sin dependencias de dicha Superintendencia, pero son autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 1579 de 2012, y que en el marco de la Superintendencia de Notariado y Registro, se analizaron las inscripciones publicitadas en el folio de matrícula 154-48765 se observó que verificado el folio de matrícula se evidencia que denota un título contentivo de la denominada “falsa tradición” ya que como lo señala en su primer registro anotación 01 se evidencia una venta de derechos y acciones de Andrés Avelino y Celina Sánchez Mahecha a Abelardo Roldán Cárdenas, mediante escritura pública No. 219 del 4 de junio de 1961 otorgada en la Notaría Única de Manta, resaltó que la falsa tradición es

un acto que afecta la titularidad del dominio del predio, razón por la cual deduce que no existe propiedad privada.

Lo anterior, es coincidente con lo ya certificado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, como se indicó en líneas anteriores.

Quiere decir ello, que la venta realizada el 04 de junio de 1.961 no correspondió a la transferencia de un derecho real de dominio, sino a la venta de los derechos que le pudieren corresponder a Andrés Avelino y Celina Sánchez Mahecha en la sucesión de las causantes Petronila Ávila y Romelia Méndez.

Resáltese que en la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá aparecen registros del inmueble del asunto desde el año de 1.926, como da cuenta el certificado especial emitido, concretamente la compra que hizo Indalecio Méndez y otros, según escritura 508 del 1 de agosto de 1.926 de la Notaría de Fusagasugá y registrada en Chocontá el 16 de septiembre de 1.926 y por herencia de la sucesión ilíquida e intestada de su finada madre Petronila Ávila y esta última también por herencia dentro de la sucesión ilíquida de la señora Romelia Méndez.

A continuación los señores Juan de Jesús Méndez Ávila, Carlos Julio Ramírez, Alfredo Ramírez, Ana Julia Ramírez, Mercedes Ramírez adquirieron el predio por compra a Indalecio Méndez mediante escritura pública 503 del 21 de septiembre de 1944 de la Notaría de Manta.

Luego los señores Juan de Jesús Méndez, Carlos Julio Ramírez y otros vendieron a Miguel Ángel Sánchez Jiménez por escritura No. 295 del 30 de mayo de 1953, este último quien transfiera el predio por compra a Juan de la Cruz Herrera Alvarado por escritura 233 del 16 de mayo de 1.960 de la Notaría de Manta.

Y como última anotación, según escritura No. 219 del 4 de junio de 1.961 los señores Andrés Avelino y Celina Sánchez Mahecha compraron a Abelardo Roldan Cárdenas los derechos y acciones que a este le pudieren corresponder en la sucesión de Petronila Ávila y Romelia Méndez.

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 anterior, se ordenó oficiar a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, para que realizará el estudio de cadena traslativa de dominio del predio identificado con matrícula inmobiliaria 154-

48765 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá (mayor extensión), conforme las competencias asignadas por el Decreto 0578 de 2018 que modificó parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro y el numeral 6º del artículo 27 del Decreto 2723 de 2014, ello con el objeto de determinar si el inmueble objeto de usucapión es de naturaleza privada o baldío. Sin embargo, tal requerimiento no logró el objeto, pues en respuesta al anterior requerimiento, dicha Superintendencia explica que el trámite a seguir frente a la verificación de las matrículas inmobiliarias a fin de establecer si al predio se le ha dado tratamiento público de propiedad privada antes del 5 de agosto de 1974, tiene como requisito que el predio sea rural, y concluye que una vez realizado el estudio de la matrícula inmobiliaria no puede establecer la implementación del procedimiento, toda vez que halló que el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 154-48765 es urbano de uso habitacional y se encuentra ubicado en la Calle 1 No. 4 -73, de acuerdo con la información reflejada en el Certificado Especial de la Agencia Catastral de Cundinamarca, pero al revisar el folio de matrícula se encontró que el predio fue registrado como rural, por lo que no hay concordancia y sugiere que se actualicen los datos.

Así las cosas, no existe título alguno que pruebe el dominio 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 se susceptible de apropiación por prescripción. Resáltese que el inmueble que carece de antecedentes de derechos reales de dominio, 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.

En punto a las respuestas suministrada por parte de la Alcaldía Municipal de Manta a través de sus dependencias – Secretaría de Planeación y Secretaría de Gobierno, tiene que en las mismas se indica (i) que el inmueble objeto del proceso, *“no se logró identificar registro y/o reporte formal escrito, documental y de hecho en los archivos de la entidad territorial, que pueda al grado de certeza, corroborar la posesión, la tenencia y/o propiedad del municipio de Manta sobre el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 154-48765 – Cedula Catastral 010000200016000, Calle 1 No. 14-73. Acorde a la anotación No. 1 del certificado de libertad, se identifican un titular de dominio incompleto (l) a nombre de ROLDAN CARDENAS ABERLARDO. Para tal efecto, se informa que el inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 154-48765, luego de verificar la base documental de la entidad territorial, no se considera con el objeto de imprescriptible.... no se tiene en posesión y/o en propiedad de la entidad territorial Manta No se tiene registro municipal en base de datos de ser un inmueble con la característica de predio Baldío...., no se tiene como propiedad del municipio. Y (ii) que luego de verificar la base documental y el sistema*

de inventario de bienes inmuebles de la entidad territorial no se tiene registro como bien 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 solo se comete un error al referirse que en la anotación No. 1 del certificado de libertad del asunto, se identifica un titular de dominio incompleto a nombre de ROLDAN CARDENAS ABERLARDO, pues ello no corresponde a lo registrado en tal certificado, sino que no se acredita como se saneo la propiedad pública, ya sea por escritura pública, resolución administrativa, acta de cesión o procedimiento administrativa que de cuenta de ello.

Ahora bien, si bien es cierto del interrogatorio y testimonios recepcionados, a los señores María Celina Sánchez de Roldan, María Antonia Gómez, Miguel Ángel Vivas Ramos, Alfonso Mondragón Ruíz, Juan Pinto Bermúdez, José Nicanor Calderón Ramos, José Juan Bermúdez, María Elena Calderón, 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. 4-73 del municipio de Manta; lo cual se sustrae a que el señor ROSENDO HERRERA quien estaba casado con la señora EVANGELINA HERRERA era el propietario de dicho inmueble, quien construyó la casa de habitación de tres pisos, y quien falleciere en el año 2000, por lo que la señora EVANGELINA HERRERA e hijos (herederos de ROSENDO HERRERA) continuaron la posesión sobre el predio, incluido el hijo de los mencionados y aquí demandante PEDRO PABLO HERRERA, a quien reconocen y ejerce como propietario del inmueble y a quien se le adjudicó en sucesión de su padre los derechos sobre dicho inmueble; empero, lo cierto es que ello no permite concluir o presumir que el inmueble es de naturaleza privada como se pasará a explicar.

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. 4-73 del municipio de Manta, el cual hace parte de otro de mayor extensión denominado LOTE EL CHAPARRAL identificado con matrícula inmobiliaria No 154-48765 de la Oficina de Instrumentos Públicos, 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, en 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

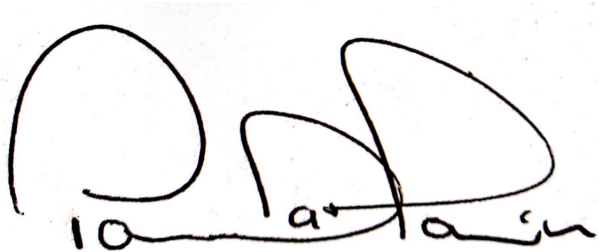
RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, 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 11 de diciembre de
2023 se notifica a las partes
el proveído anterior por
anotación en el Estado No
046



**LUZ STELLA SANTANA
SARMIENTO
SECRETARIA**