



SENTENCIA No. 033

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, BOLÍVAR. - Marzo once (11) de dos mil veinticuatro (2024).-

Tipo de proceso:	SANEAMIENTO DE LA FALSA TRADICIÓN
Demandante:	RICHARD GUSTAVO MARTINEZ RAMOS Y OTROS
Demandado:	PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
Radicación No.	13052408900120180036601 2da. Inst.
Interno:	2022-00017

Procede el despacho a decidir lo que en Derecho corresponda respecto del recurso de apelación interpuesto por el apoderado demandante, contra la Sentencia adiada 12 de agosto de 2021, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona - Bolívar, mediante la cual se resolvió negar las pretensiones de la demanda. -

ANTECEDENTES:

La presente demanda promovida por el señor **RICHARD GUSTAVO MARTINEZ RAMOS**, por intermedio de Apoderado Judicial, Doctor **JONHATAN ELIECER CANOLES PAJARO**, fue presentada ante el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARJONA - BOLIVAR**, quien por medio de Sentencia de fecha 12 de agosto de 2021, resolvió negar las pretensiones de la demanda por considerar que el predio objeto de saneamiento, no logro demostrar que el bien que se pretende a usucapir es un bien privado y no uno de uso público; ello, de conformidad a lo señalado por la Ley 1561 de 2012 y artículos 63 y 102 de la Constitución Política de Colombia.-

La parte demandante, por intermedio de vocero judicial adujo en el Libelo demandador *que sus poderdantes con generales de ley ya anotadas entraron en posesión del inmueble de marras, desde hace más de 30 años que ha sido ejercida de manera pública, pacífica, permanente e ininterrumpida y se encuentra declarada en la escritura pública de posesión # 401 de fecha 22 de septiembre de 2017, de la notaria única de Arjona.*

Que el inmueble aludido se encuentra inscrito como falsa tradición a folio de matrícula inmobiliaria según antiguo sistema registral # 744 pagina 40/1 del tomo 3 del libelo de registro # 2 de día 19 de mayo del año 1951 de la oficina de instrumentos públicos de Cartagena (Bol) a nombre de la señora Julia Susana Pereira de Martínez (fallecida), abuela y madre, respectivamente, de mis poderdantes.

Que el bien inmueble de este proceso no se encuentra inmerso en ninguna de las circunstancias consagradas en el artículo 6 numerales 1,2,3,4,5,6,7 y 8 de la ley 1561 de 2012. Declara bajo juramento, que no existen procesos pendientes en su contra, en los que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciados con anterioridad a la fecha de presentar la solicitud.

También manifestó en su demanda que *por haber transcurrido el tiempo necesario y por cumplir a cabalidad con todos los requisitos exigidos por la norma mis apadrinados están judicialmente legitimados para iniciar proceso verbal especial y así obtener de usted su señoría, el otorgamiento del título de propiedad, sobre el inmueble objeto del presente proceso.*

En tal sentido solicito que *previo procedimiento normado en la ley 1561 de 2012, mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se otorgue titulación de posesión material dominio sobre el inmueble objeto de esta demanda a favor de mis poderdantes.*



SENTENCIA No. 033

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El a-quo al resolver la instancia decidió declarar la terminación anticipada del proceso de prescripción extraordinaria de dominio propuesta por GUIDO RAFAEL SALAS ARRIETA, por las razones que expuso en la parte motiva de su sentencia, así como negó las pretensiones de la demanda como consecuencia de su terminación anticipada.

Para llegar a la mencionada determinación, el Juzgado de conocimiento consideró que después de apoyarse en las valoraciones de cada una de las pruebas que se acompañaron y arrimaron al proceso señaló que sobre el bien inmueble no se hallaron registros de que figure alguna persona como titular de derecho real de ese inmueble, tal como quedó demostrado en el certificado de situación jurídica del inmueble, en donde solo consta una anotación que da cuenta de la posesión regular del demandante, por lo que quedaba claro que no existe ningún antecedente de titular de derecho de dominio registrado sobre el inmueble a usucapir, de igual forma la superintendencia de notariado y registro manifestó que no existía propiedad privada sobre el bien inmueble de tal suerte que, al no hallarse antecedentes registrales sobre la propiedad del inmueble, se aplica la presunción de bien baldío.

DEL RECURSO DE APELACIÓN.

La parte demandante, por intermedio de su apoderado judicial, interpuso recurso de apelación, arguyendo que:

"...La sentencia de instancia pasó por alto la valoración del OFICIO JUR. 742- 2019 de fecha 13 de Diciembre de 2019, obrante a folio 67 del expediente...

En el presente asunto, el juez de instancia desecho y no analizó el certificado emitido por la ALCALDIA MUNICIPAL DE ARJONA, a tal punto que no valoró que el bien inmueble tiene un dominio PRIVADO, por lo que le correspondía al fallador aplicar la sentencia judicial T-549 DE 2016...

...El juzgado omitió que el bien que se pretende prescribir NO es BALDÍO URBANO NI SUBURBANO, porque de esa forma lo certificó el MUNICIPIO DE ARJONA y adicionalmente pasó por ALTO la existencia de un FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA REGISTRADA EN EL SISTEMA EN LA ORIP DE CARTAGENA BAJO EL ANTIGUO SISTEMA REGISTRAL # 744 PAGINA 40/1 Del TOMO 3 DEL LIBRO DE REGISTRO # 2 DEL DIA 19 DE MAYO DE 1951, esta información fue ratificada en el DICTAMEN PERICIAL rendido por el ING. FÉLIX GARAY ESCORCIA, y que fue aportado por el suscrito sin OBJECCIÓN alguna.

De igual manera en que se pretermitió la apreciación del OFICIO JUR. 742- 2019 de fecha 13 de Diciembre de 2019, obrante a folio 67 del expediente; la sentencia de instancia pretermite apreciar lo acontecido en la INSPECCIÓN JUDICIAL del 19 de diciembre, practicada por el mismo juzgado en la fecha citada, pues en ella, se deja expresa constancia del DOMINIO PRIVADO del BIEN INMUEBLE, adicionalmente de las MEJORAS que se le efectúan y en la cual tampoco hubo oposición alguna ni parte de personas particulares ni entidades públicas.

...Como puede observar existe una inscripción de Derechos reales sobre el antiguo sistema registral que amerita su Conversión en Derecho al Nuevo sistema Registral, por lo que el despacho incurrió en una confusión al momento de emitir la sentencia.

Concluye alegando que "Visto lo anterior, es claro que el juez de primera instancia no tenía el conocimiento necesario del expediente contentivo del proceso sobre el cual emitió fallo de primera instancia, que le permitiera hacer un verdadero estudio y análisis jurídico del proceso, situación que desencadenó en la comisión de los protuberantes vicios de incongruencia, en relación a los sujetos procesales y al objeto del proceso, así como la omisión de valoración de las pruebas



SENTENCIA No. 033

obrantes dentro del plenario, pruebas que indefectiblemente desvirtúan la condición de bien baldío del objeto del presente proceso, tales prueban son:

- 1.- Inspección judicial realizada el 12 de diciembre de 2019.*
- 2.- Interrogatorio al testigo Ariel Marrugo Arrieta, llevado a efecto el 13 de diciembre de 2019.*
- 3. Certificación expedida por la alcaldía municipal de Arjona-Bolívar, en donde consta que el inmueble objeto de la demanda no es un bien fiscal, y no pertenece al listado de bienes baldíos del municipio y que el predio es un predio urbano.*
- 4.- Peritaje hecho por perito ingeniero civil, en donde se identifica plenamente el inmueble objeto del proceso.*

PROBLEMA JURIDICO

Dado que la pretensión expresa en la demanda hace relación a la declaratoria judicial de saneamiento de la falsa tradición, surge de ella el siguiente interrogante:

¿Se satisfacen o no los presupuestos legales contenidos en la Ley 1561 de 2012, para acoger la pretensión de saneamiento?

Una vez resuelto este planteamiento se decidirá si se revoca o confirma el fallo apelado por el apoderado de la parte demandante.

CONSIDERACIONES.

En el presente asunto se hallan reunidos los Presupuestos Procesales, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar las actuaciones surtidas, como tampoco impedimentos para proferir la correspondiente decisión de fondo que derecho corresponda.

LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN. La ley 1561 de 2012 prevé un proceso especial, en virtud del cual se tramitarán el saneamiento de títulos de la llamada falsa tradición, en procura de sanear el título traslativo de dominio, con la sentencia mediante la cual el juez declara el saneamiento del título y con ello el demandante logra el dominio pleno.

Respecto a la falsa tradición, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

"En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad." (SC10882-2015)

Para adelantar el proceso señalado es indispensable cumplir una serie de requisitos los cuales se hallan contemplados en los artículos 3, 6 y 17, de la ley 1561 de 2012 los que se podemos relacionar así:

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



SENTENCIA No. 033

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 (...)

2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la presente ley.

3. 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 (...)

4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

a) Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina " en cualquier momento.

b) Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2a de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.

c) Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.

d) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano (...)

5. 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.

6. Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.

7. 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, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001~

8. Que no esté destinado a actividades ilícitas."



SENTENCIA No. 033

Conforme a lo anterior, el inmueble materia del litigio debe ser identificado y ubicado plenamente; así mismo, debe tratarse de un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural o por quien cumpla las respectivas funciones, si es rural, o cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes, si es urbano; y, finalmente, que no se hubiesen presentado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, o que presentadas estas no estuvieren llamadas a prosperar.

Cabe precisar que en lo tocante a los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, del transcrito artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, obra en el plenario la información suministradas por las entidades competentes así:

- a. La Alcaldía municipal de Arjona, como se avizora en documento 1 a folio 80 del expediente digital, respecto al num 1. manifestó que *"no es un bien fiscal, no pertenece al listado de bienes baldío del municipio de Arjona – Bolívar; que al revisar la base de datos de la secretaria de hacienda del municipio de Arjona, se refleja que tiene pendientes las vigencias 2018 y 2019; que sígase teniendo en cuenta la posesión inscrita a nombre de Pereira Ramos Julia Suc; finaliza diciendo que los señores RICHARD GUSTABO MARTINEZ RAMOS, ELVIRA ESTHER MARTINEZ PEREIRA Y LUCIA DEL CARMEN MARTINEZ PEREIRA, no han solicitado legalización de predios alguno en el municipio de Arjona."*
- b. La Unidad de Restitución de Tierras, como se avizora en documento 1 a folio 135-137 del expediente digital, dando cuenta que respecto al num. 3 *"que el inmueble no se encuentra registrado en la Dirección Territorial, con lo cual se tiene que no se adelanta proceso de restitución de tierras de que trata le ley 1448 de 2011; La Unidad para la Atención y Reparación a las Víctimas informó que para la garantía de este derecho la norma estableció un procedimiento especial que comprenden dos etapas la primera de naturaleza administrativa a cargo de esa unidad de restitución tendiente a la inclusión de predios en el registro de tierras despojadas o abandonadas forzosamente – RTADF, que es requisito de procedibilidad para pasar a la segunda etapa judicial ante los jueces y magistrados especializados en restitución de tierras, quienes mediante sentencia y conforme a lo dispuesto en el artículo 91 ibídem, se pronunciaran de manera definitiva sobre la propiedad..., así mismo, manifestó que procedió a verificar su solicitud con la oficina de tecnologías de la información (OTI) de la entidad, quien informo que realizada la consulta en el sistema de registro de tierras, utilizando como criterio de búsqueda la información suministrada por ustedes, no existe solicitud tendiente a la inscripción de tal fundo en el mencionado registro a cargo de esta unidad, dicha consulta se llevo a cabo el día 12 de julio de 2021.*

De otra parte, utilizando los mismos criterios de búsqueda señalados en su oficio, se consulto la base de datos del registro único de predios y territorios abandonados (RUPTA), en donde no se encontró medida de protección alguna."

- c. Planeación Municipal de Arjona, a través del secretario de planeación y asuntos ambientales de Arjona en misiva de fecha 12 de febrero de 2019, como se avizora en documento 1 folio 34 del expediente digital, informando respecto a los num. 4 y 5 *"que revisado el plan de ordenamiento territorial el predio en mención no se encuentran en zona de alto riesgo, no mitigable ni está ubicado en zona de áreas protegidas, áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otro grupo étnico cumpliendo lo señalado en los literales a), b) c) y d) del num 4."*

Así mismo, en respuesta dada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, como se observa a documento 1 folio 24 del expediente digital, informó que *"fue consultada nuestra base de datos catastrales y digitales y pudimos constatar que la referencia catastral anteriormente mencionada se encuentra inscrita en nuestra base catastral IGAC a nombre*



SENTENCIA No. 033

de Pereira ramos julia”.

- d. La Fiscalía General de la Nación a través de la Dirección Especializada de Extinción de Dominio, como se avizora en documento 1 folio 49 del expediente virtual, indicó respecto al num. 6 que *“corresponde a los interesados en el proceso de prescripción, se encuentra la obligación de solicitar el folio de matrícula inmobiliaria, documento idóneo para establecer si un inmueble pose alguna afectación o limitación al derecho de dominio, toda vez que se relacionan allí en orden cronológico todos los actos jurídicos relacionados con el bien inmueble y por ende se reputa eficaz a efectos de establecer la situación jurídica actual del mismo...”*

Por su parte la Agencia Nacional de Tierras, como se evidencia en documento 1 a folio 174 a 179 del expediente digitalizado, indicaron que:

La validación de la información alfanumérica de las bases de datos del IGAC, Geoportal y Portal de Trámites y Servicios, evidenció que, el número predial nacional 13-052-00-01-00-00-0002-0117-0-00-00-0000, corresponde a un predio ubicado en zona RURAL del municipio de ARJONA (BOLIVAR). Adicionalmente, tiene dirección catastral CAIMITAL, no registra folio de matrícula inmobiliaria, se encuentra a nombre de JULIA SUC PEREIRA RAMOS; especifica un área de terreno de 21 ha + 8751 m² y un área construida de 193 m².

(...)

Se realizó consulta en Ventanilla Única de Registro - VUR del predio a través del nombre del predio y datos de propietarios, pero no se encontró ninguno dato que coincidiera con la referencia catastral planteada por los registros 1 y 2 del IGAC.

Conforme a lo anterior y con el fin de identificar si el predio objeto de estudio hace parte de un predio de mayor extensión, o se trata de un predio privado o baldío, se realizó el análisis de los colindantes a fin de ser tenidos en cuenta en el análisis jurídico. Cabe destacar que, los datos corresponden a los registros R1/R2 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC.

El análisis de sus colindantes permitió establecer todos los predios presentan asociación a folios de matrícula. Para el predio LA PENA (LOTE .EN LA HUERTA DENOMINADA TIO ALEJO/EN ARJONA, según consulta VUR) con FMI 060-113989, se observa apertura del folio con acto denominado ENLOBE (OTRO) con Escritura 103 del 1972-05-19, Escritura 225 del 1991-10-03 00:00:00 Notaria Única De Arjona.

Se sugiere realizar un estudio jurídico al detalle que permita concluir de forma contundente la naturaleza real del predio objeto de estudio.

Teniendo en cuenta que, se trata de un predio formado catastralmente en suelo RURAL, se realizó el cruce espacial con las capas² de restricciones y condicionantes; NO se evidencia que se encuentre ubicado en una zona con afectaciones especiales, así mismo, NO hace parte de un proceso agrario o de titulación de baldíos.

(...)

Teniendo en cuenta las respuestas e informes emitidos por las diferentes entidades del orden nacional y territorial, que se hacían necesarias para dar cumplimiento a lo normado en la ley 1564 de 2012, conforme a los requisitos exigidos por la norma y conforme a las pruebas arrimadas al proceso tenemos que, acorde con el del superintendente delegado para la protección, restitución y formalización de tierras visible en el PDF 1 folio 36 a 37 del expediente digitalizado, que es la entidad encargada de verificar las matrículas inmobiliarias que identifican registralmente a los predios rurales y proponer las acciones a que haya lugar tal como lo establece el Decreto 2723 del 2014 manifestó que (Ver imagen):



SENTENCIA No. 033

De conformidad con lo anterior, de requerirse una ampliación de la tradición deberá solicitar los antecedentes del predio a la respectiva ORIP.

Ahora bien, respecto al predio sobre el cual se ha iniciado proceso de titulación, le informamos lo siguiente:

Folio de Matricula Inmobiliaria	Demandante
Antiguo sistema Registral # 744 pagina 40/1 del tomo 3 del libro # 2 del día 19 de mayo de 1.951	RICHAR MARTÍNEZ RAMOS, ELVIA MARTÍNEZ PEREIRA, y LUCILA MARTÍNEZ PEREIRA

- Verificado el antecedente registral el cual se adjunta, correspondiente a la escritura pública N° 31 del 30 de abril de 1951 de la Notaria Única de Arjona correspondiendo a la venta de mejoras las cuales, se evidencia que la señora Julia Susana Pereira de Martínez adquirió mediante *"que de manera informal le hizo su señora madre Margarita Ramos de Pereira hace más de cinco años más o menos, sin llegar a legalizarse dicha venta, según consta en documento privado de promesa de venta otorgado a su favor el día 10 de diciembre de 1949, el que entrega para su protocolización."*, lo que denota falsa tradición. Cabe indicar que la "Falsa Tradición", es un acto que afecta la

titularidad del dominio del predio, razón por la cual permite deducir que no existe propiedad privada.

De lo cual tenemos que existe en los antecedentes una falsa tradición en nombre de la señora Julia Susana Pereira de Martínez y que a su vez no tiene antecedentes sobre la propiedad privada del mismo.

Así mismo, la Alcaldía Municipal de Arjona, folio 80 del expediente digital (PDF No. 1), manifestó que *"que sígase teniendo en cuenta la posesión inscrita a nombre de Pereira Ramos Julia Suc; finaliza diciendo que los señores RICHARD GUSTABO MARTINEZ RAMOS, ELVIRA ESTHER MARTINEZ PEREIRA Y LUCIA DEL CARMEN MARTINEZ PEREIRA, no han solicitado legalización de predios alguno en el municipio de Arjona."*

Visto lo anterior y verificada la situación del inmueble, no se observan antecedentes registrales en favor de los hoy solicitantes, transferencia de derechos incompletos o actos referentes a su posesión inscrita o a suma de posesiones con su finada madres, pues recordamos que la posesión no es un derecho hereditable, no hay solicitudes ante le Agencia Nacional de Tierras o ante al antiguo Incoder que den prueba de la explotación agrícola del bien inmueble, fíjese que la agencia nacional de tierras manifestó que el número predial nacional 13-052-00-01-00-00-0002-0117-0-00-00-000 tiene dirección catastral CAIMITAL, no registra folio de matricula inmobiliaria, por lo que recomendó un estudio jurídico al detalle que permita concluir de forma contundente la naturaleza del predio objeto de estudio, esto hace concluir que no se reúnen los presupuestos normativos exigidos en el artículo 6 ibídem, no satisfaciéndose así entonces los presupuestos legales contenidos en la Ley 1561 de 2012, para acoger la pretensión de saneamiento por la existencia de una falsa tradición.

Lo cierto es que los demandantes pudieron antes de iniciar la demanda de proceso especial, acudir ante Superintendencia Delegada para la Protección y Restitución de Formalización de Tierras, para que mediante acto administrativo les incluyeran las anotaciones que pudieran haber contenidas en el antiguo sistema registral #744 pagina 40/1 del tomo 3 del libro # 2 del día 19 de mayo de



SENTENCIA No. 033

1951 los antecedentes propios que pudiera haber realizado o tenido el bien inmueble objeto de falsa tradición esto conforme al artículo 27 numeral 6 del Decreto 2723 del 2014, modificado por el Decreto 578 de 2018:

Verificar las matrículas inmobiliarias que identifican registra/mente los predios rurales y proponer las acciones a que haya lugar, entre ellas, la expedición de actos administrativos tendientes a identificar, a petición de parte, la cadena de tradición de dominio, los actos de tradición y de falsa tradición, y la existencia de titulares de eventuales derechos reales sobre predios rurales que no superen el rango mínimo de la Unidad Agrícola Familiar UAF, para determinar si, a través de las inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria, con anterioridad al 5 de agosto de 1974, se le ha dado tratamiento público de propiedad privada al bien, siempre y cuando los antecedentes registra/es provengan de falsa tradición, que dichos títulos se encuentren debidamente inscritos de acuerdo a lo señalado en el artículo 665 del Código Civil y que su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato.

En caso de no poderse lograr lo pretendido ante la Superintendencia Delegada para la Protección y Restitución de Formalización de Tierras, podían acudir ante la Agencia Nacional de Tierras, con forme a Decreto 2363 de 2015.

Y es que la ausencia de antecedentes registrales o de cadenas traslaticias, esto es, la ausencia de titulares de derechos reales sobre el predio o titulares inscritos, hace presumir que el bien es baldío; presunción que solo se desvirtúa con un antecedente registral que demuestre que el bien ha salido sido objeto de propiedad privada (Ver respuesta contenida a folio 36 a 37 del expediente digital); adicionalmente debe contar con prueba que indique de forma expresa los titulares de derechos reales sujetos a registro, o propietarios inscritos sobre el bien en cuestión lo que no se vislumbró en el expediente, da cuenta de ello la demanda que dio inicio a este trámite nótese que ella se dirige contra desconocidos e indeterminados por lo que no se cumple lo exigido en la norma y jurisprudencia (Sentencia STC1776-2016).

Corolario de lo anterior, no hay duda que nos encontramos ante una pretensión de saneamiento de falsa tradición que recae sobre un bien inmueble presuntamente baldío, la cual impide su prescripción, luego entonces es claro que le asiste la razón al Juez de primer grado al considerar la presunción de bien baldío, manifestada en la parte motiva de su providencia de fecha 12 de agosto de 2021, pues al momento de presentarse la demanda que nos ocupa ya referida y al surtirse el trámite para clarificar cuál era el predio objeto del litigio, se constató que éste no solo carecía de registro inmobiliario, sino de inscripción de personas con derechos reales; luego entonces, con tan solo esas circunstancias, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado, al respecto la parte actora tampoco aportó pruebas que demostraran que el bien no es baldío.

En cuanto a las afirmaciones del apelante de que "En el presente asunto, el juez de instancia desecho y no analizó el certificado emitido por la ALCALDIA MUNICIPAL DE ARJONA," y que lo llevo hacerse la pregunta de "¿Si los predios URBANOS y SUBURBANOS BALDIOS son de TITULARIDAD DE LA ENTIDAD TERRITORIAL (MUNICIPIO O DISTRITO)1, que entidad es competente para indicar si un PREDIO es o no BALDIO?" El mismo documento nos da la respuesta pues omitió el apelante leer en su totalidad del mismo cuando la alcaldía municipal manifiesta:



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

SENTENCIA No. 033

En el programa nacional de Titulación que lidera la Administración Municipal ley 388art, 123 y ley 1001 de 2005, no contempla los predios rurales, estos están direccionados a AGENCIA NACIONAL DE TIERRA, ley 160 de 1994, art, 46 UAF, mínimas; instrucción administrativa 013/1994.

De lo anterior tenemos que la entidad que debe clarificar, certificar o determinar sobre la naturaleza privada o baldía del bien es la Agencia nacional de Tierras ante quien debe dirigirse el accionante para la posible legalización o titulación de la tierra conforme los requisitos de ley.

En consecuencia, la mencionada Sentencia será confirmada por las razones expuestas anteriormente. -

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco, Bolívar,

RESEUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la Sentencia de fecha 12 de agosto de 2021, dictada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona- Bolívar por medio de la cual negó las pretensiones de la parte demandante; ello de conformidad a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.-

SEGUNDO: Sin condena en costas por no haberse causado.

TERCERO: En firme el presente proveído, devuélvase a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor. -

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUEZ**

Firmado Por:

Alfonso Meza De La Ossa

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Turbaco - Bolivar

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fd6d2c39635ede08d8931406d20140034a1cba727215d3e9baac08e37eedf13e**

Documento generado en 11/03/2024 04:22:22 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>