

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA
SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADA PONENTE
MERY ESMERALDA AGÓN AMADO

BUCARAMANGA, CATORCE (14) DE MAYO DE DOS MIL VEINTE (2020)

REFERENCIA: DECLARATIVO DE PERTENENCIA
RADICADO: 68001-31-03-007-2018-00261-01 INTERNO: 2020-115
DEMANDANTES: MARTHA CÁRDENAS DE MORALES y OTRA
DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTILIA GÓMEZ y otros
PROCEDENCIA: JUZGADO 7° CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra los autos proferidos el 12/12/2019 y 6/02/2020, en el proceso de la referencia.

II. ANTECEDENTES

1

1. El 31/08/2018 las SRAS. MARTHA CÁRDENAS GÓMEZ -o DE MORALES- y SONIA YANETH CÁRDENAS GÓMEZ, a través de apoderado judicial, presentaron demanda de pertenencia contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE JUAN CEPEDA, HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTILIA GÓMEZ, y PERSONAS INDETERMINADAS, en la que pretenden se declare que adquirieron por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 9-33 del municipio de Floridablanca e identificado con la M.I. 300-54759, con fundamento en los siguientes hechos:

Su padre, el SR. MARCOS CÁRDENAS CABALLERO, mediante Escritura Pública No. 117 del 4/03/1946 de la Notaría Única de Piedecuesta, compró a la SRA. CARMEN PICO DE NAVAS los derechos y acciones en la sucesión de JUAN CEPEDA, respecto del bien objeto de pertenencia.

En el proceso de sucesión del SR. MARCOS CÁRDENAS CABALLERO se adjudicó a las demandantes el 50% del inmueble y el 50% restante a la SRA. OTILIA GÓMEZ, madre de éstas.

Que desde el fallecimiento de sus padres, las demandantes “han adelantado sobre el inmueble objeto de ésta demanda actos de aquellos a que solo da el derecho de dominio, tales como reformas a las construcciones, dotación de servicios públicos, pago de impuestos, valorizaciones, servicios públicos, arrendamientos, lo cual ha ocurrido más de sesenta (60) años.”ⁱⁱ Que las demandantes y antes sus padres, “se han portado como dueños

del inmueble y así ha sido reconocido por los habitantes de la región.”ⁱⁱⁱ Sin embargo, en el siguiente hecho dijeron que “OTILIA GOMEZ, a pesar de que figuraba en falsa tradición, nunca ejerció la posesión, y hoy está fallecida, no así mis mandantes, quienes la ostentaron desde que les fue adjudicada ejerciendo en el inmueble actos de señor y dueño, hasta la fecha de presentación de ésta demanda.”^{iv}

Con la demanda se aportó: (i) Certificado del REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA, expedido el 4/08/2016, en el que se indicó:

Fecha de apertura: 09-01-1980 RADICACIÓN CON SIN INFORMACIÓN DE: 01-01-1980

De acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria 300-54759, no aparece persona alguna como titular del derecho real de dominio, sobre el inmueble descrito en la escritura 117 del 04/03/1946 de la Notaría de Piedecuesta e inscrita en el folio, así:

(...)

MATRICULA ABIERTA EN FALSA TRADICIÓN, CON LA INSCRIPCIÓN: ENAJENACIÓN DE DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO- EN LA SUCESIÓN DE JUAN CEPEDA.

(ii) certificado de tradición del inmueble, en el que se observan las siguientes anotaciones:

Nro 001. FALSA TRADICIÓN: ENAJENACIÓN DE DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO EN LA SUCESIÓN DE JUAN CEPEDA. De CARMEN PICO DENAVAS a MARCOS CÁRDENAS.

Nro 002. MODO DE ADQUISICIÓN: ADJUDICACIÓN SUCESIÓN. De MARCOS CÁRDENAS CABALLERO a MARTHA y SONIA YANETH CÁDERNAS GÓMEZ 50%, y OTILIA GÓMEZ VDA. DE CÁRDENAS 50%.

Y (iii) certificado catastral del inmueble de M.I. 300-54759 en el que se consignó como avalúo la suma de \$141.147.000, y en la lista de propietarios se incluyó a: la sucesión de JUAN CEPEDA, MARTHA y SONIA CÁRDENAS GÓMEZ, y OTILIAGÓMEZ CÁRDENAS.

2. El 25/09/2018 se inadmitió la demanda para que, entre otros aspectos, se expresaran con claridad las pretensiones, esto es, se indicara ¿si se trata de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de falsa tradición de que trata la Ley 1561 de 2012 y ¿si se pretende la totalidad o una cuota parte del predio.

En escrito de subsanación el apoderado de las demandantes afirmó que lo pretendido es la acción de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio por el 100% del inmueble, “porque a pesar de que las demandantes figuran cada una con un 25% en falsa tradición, se hace necesario que al probarse la usucapión,

se les reconozca como titulares de derecho real de dominio del 100% del inmueble”^v. Que desde 16/06/1993 las demandantes han ejercido posesión sobre el inmueble^{vi}, y prueba de esto es el contrato de arrendamiento suscrito el 15/01/2014 por éstas como arrendadoras, y sobre el 50% del inmueble^{vii}. Contrato que se aportó.

El 8/10/2018 se admitió la demanda de prescripción en la forma pedida.

3. Los SRS. CINDYTH LORENA CÁRDENAS SOTO -hija de ALFREDO CÁRDENAS GÓMEZ, quien es hijo de OTILIA-, JESÚS MANUEL CÁRDENAS GRANADOS -hijo de ALFREDO CÁRDENAS GÓMEZ, éste hijo de OTILIA-, JUDITH, HECTOR, MARCELINA y LUDWING EDUARDO CÁRDENAS DUEÑAS -hijos de MARCELINO CÁRDENAS GÓMEZ, quien es hijo de OTILIA-, MARÍA CÁRDENAS GÓMEZ, BENITA CÁRDENAS GÓMEZ y ROSA CÁRDENAS HERNÁNDEZ, estas tres últimas hijas de OTILIA GÓMEZ, se notificaron de la demanda y su auto admisorio, y se opusieron a la demanda a través de las excepciones de mérito de ¹INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN, ²TEMERIDAD Y MALA FE DE LAS ACCIONANTES y ³MANIOBRA FRAUDULENTA.

Contaron que no es cierto que las demandantes ejerzan posesión sobre la totalidad del inmueble; que lo que pretenden es evitarse un proceso sucesoral sobre el 50% del bien dejado por OTILIA GÓMEZ, quien ejerció posesión sobre el inmueble hasta el día de su muerte; y que todos se reunieron, incluidas las demandantes, para acordar que las demandantes solo podrían ejecutar actos dispositivos respecto del 50% del inmueble y que con la cuota restante se celebrarían contratos independientes en los que figuren los herederos de OTILIA GÓMEZ como arrendadores, dinero que usaría para los gastos del bien y lo restante para MARIA CÁRDENAS GÓMEZ, la menos favorecida económicamente y con problemas de salud.

4. La Curadora Ad-Litem de ¹los HEREDEROS INDETERMINADOS DE JUAN CEPED y de OTILIA GÓMEZ y ²de las personas indeterminadas, propuso la excepción previa de “INEPTA DEMANDA POR ESCOGENCIA EQUIVOCADA DE LA ACCIÓN PARA OBTENER LA PROPIEDAD DEL 50% DEL INMUEBLE SOBRE EL CUAL LA PARTE ACTORA TIENE REGISTRADA FALSA TRADICIÓN”, con fundamento en lo siguiente:

- De acuerdo con las circunstancias del caso, la acción que debió incoarse es la de saneamiento de falsa tradición de que trata la Ley 1561 de 2012, puesto que el bien no cuenta con propietario inscrito, lo que significa que hay falta “de legitimación en la causa por pasiva respecto del 50% de los derechos vinculados a título de falsa tradición respecto de las señoras MARTHA CÁRADENAS GÓMEZ -hoy de MORALES- y SONIA YANETH CÁRDENAS GÓMEZ.”^{viii}

- Lo que se busca es sanear la falsa tradición del 50% del inmueble, siendo competente al JUEZ CIVIL MUNICIPAL, pues el avalúo catastral no supera los 250^{ix} SMMLV.

IV. EL AUTO APELADO

El 12/12/2019 el JUZGADO 7º CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA declaró fundada la excepción y en el numeral 2º de la resolutive ordenó “DEJAR SIN EFECTO todas las actuaciones surtidas dentro del presente trámite desde el auto admisorio de la demanda y se ordena remitir por competencia el presente trámite a los Juzgados Civiles Municipales de Floridablanca, para que conozca del presente asunto de saneamiento de pequeña propiedad, conforme a lo establecida en la ley 1561 de 2012.”^x

Esto, en razón a que de conformidad con los artículos 1º y 4º de la Ley 1561 de 2012 y el sustento fáctico de la demanda, se trata de un proceso de saneamiento de pequeña propiedad, cuyo competente es el juez civil municipal del lugar donde se ubique el inmueble, pues “[u]no de los requisitos de la presente demanda [de la de saneamiento] es que obre certificación del registrador de instrumentos públicos que no existe titular de derechos reales principales, el cual se cumple en el presente proceso según certificación obrante a folio 7 del cuaderno principal expedida por el registrador de instrumentos públicos de Bucaramanga.”

“Si bien es cierto la excepción de INEPTA DEMANDA es subsanable cuando se está frente a los requisitos formales de la demanda, en el presente caso se está frente a la INEPTA DEMANDA POR INDEBIDA ESCOGENCIA DE LA ACCIÓN, la cual al momento de dar el trámite que corresponde, este Despacho pierde competencia en razón a que está asignada de manera privativa a los Juzgados Civiles Municipales del lugar de ubicación de los bienes.”^{xi}

4

V. EL RECURSO DE REPOSICIÓN Y EL SUBSIDIARIO DE APELACIÓN

La parte demandante pide se revoque la anterior decisión con fundamento en las siguientes razones:

La demanda se impetró ante los jueces civiles del circuito por la clase de proceso y por su cuantía, entonces no se entiende porqué el juzgado no ha querido tener en cuenta eso.

Si bien en el folio de matrícula inmobiliaria no se registra titular de derecho de dominio sobre el bien, lo cierto es que a sus mandantes no les es imputable ese error de la Oficina de Instrumentos Públicos.

Y es que “[e]l terreno en el cual se encuentra construida la vivienda, no es un baldío de la nación, pues así sea en falsa tradición aparece una matrícula inmobiliaria, como lo certifica la Oficina de Registro de I.P. y P. De Bucaramanga. Pregunto (...) ¿cómo es que se puede tramitar un proceso de este género (adjudicación de baldío), existiendo una matrícula inmobiliaria que así sea en falsa tradición, identifica el bien inmueble de litis?”^{xii}

Además, el artículo 13 de la Ley 1561 de 2012 expresa que se rechazará la demanda de saneamiento de título cuando la demanda se dirija contra indeterminados, razón por la que en el caso se interpuso demanda de pertenencia.

Con la resolución del recurso de reposición agregó que en el año 2013 las demandantes presentaron demanda de saneamiento y fue rechazada por el JUZGADO 3º PROMISCOUO DE FLORIDABLANCA por cuanto el artículo 13 de la Ley 1561 de 2012 dispone que la demanda debe rechazarse cuando se dirija contra indeterminados. Y aportó el referido auto del 18/12/2015 proferido por la señora JUEZ 3ª PROMISCOUO DE FLORIDABLANCA al interior del proceso especial de otorgamiento de título de propiedad propuesto por MARTHA CÁRDENAS GÓMEZ -o DE MORALES- y SONIA YANETH CÁRDENAS GÓMEZ contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE JUAN CEPEDA, HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTILIA GÓMEZ^{xiii} y PERSONAS INDETERMINADAS, radicado 2013-1429.

VI. RÉPLICA DE LA PARTE NO RECURRENTE

Los SRS. CINDYTH LORENA CÁRDENAS SOTO, JESÚS MANUEL CÁRDENAS GRANADOS, JUDITH, HECTOR, MARCELINA y LUDWING EDUARDO CÁRDENAS DUEÑAS, MARÍA CÁRDENAS GÓMEZ, BENITA CÁRDENAS GÓMEZ y ROSA CÁRDENAS HERNÁNDEZ, piden se confirme la decisión porque con la sola anotación de falsa tradición aflora con claridad que la acción no es la de prescripción adquisitiva de dominio sino la de saneamiento. Y es que no podría iniciarse el proceso de pertenencia si no se cuenta con el certificado de tradición en el que se indique el titular del derecho real del inmueble pretendido. “En esas condiciones, no ofrece información atendible en relación con las personas que tendrían la condición de legítimos contradictores de los demandantes en el juicio de pertenencia, ni sobre la prescriptibilidad del inmueble en tanto no se encuentra algún antecedente de titulares del derecho real de dominio.”^{xiv} Y es que el requisito para acreditar la titularidad no puede suplirse con otro tipo de prueba.

5

VII. RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

En auto del 6/02/2020 se resolvió:

PRIMERO: REPONER PARCIALMENTE, el auto de fecha 12 de diciembre de 2019, por lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: MODIFICAR EL NUMERAL SEGUNDO del auto de fecha 12 de diciembre de 2019 el cual quedará así: “SEGUNDO: SE ORDENA RECHAZAR LA DEMANDA, por lo dicho en la parte motiva. Los demás aspectos de dicho proveído quedan incólumes.”

Agregó que “[u]no de los requisitos del artículo 375 del C.G.P., para la admisión de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es que se dirija contra el titular del derecho real. En el presente caso en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-54759 no aparece persona alguna como titular del derecho real de dominio, según certificación obrante a folio 7 del cuaderno principal, por lo que la demanda se dirigió contra personas indeterminadas. // Sin embargo, en el presente asunto, existe una inscripción de falsa tradición en el predio objeto de usucapión, para lo cual el legislador ha dispuesto un trámite especial regido por la ley 1561 de 2012”^{xv}.

VIII. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO PARA RESOLVER EL RECURSO DE APELACIÓN

El Despacho revocará el auto apelado con fundamento en las razones que a continuación se exponen:

1. Lo primero que el Despacho hará es establecer su competencia.

6

El artículo 328 del CGP establece los siguientes principios, reglas y limitaciones al poder del juez:

- La apelación se entiende interpuesta en lo desfavorable al apelante, y por lo tanto el superior no podrá enmendar la providencia en la parte que no fue objeto del recurso, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquella. Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones.
- En la apelación de autos, el superior sólo tendrá competencia para tramitar y decidir el recurso, liquidar costas y decretar copias.

El artículo 320 del CGP establece que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior estudie la cuestión decidida en la providencia de primer grado y la revoque o reforme. Lo que significa que en esta oportunidad, el problema jurídico a resolver se centra establecer si en el caso se configura la excepción previa de inepta demanda alegada por la Curadora *ad-litem* de los herederos indeterminados de JUAN CEPEDA, y OTILIA GÓMEZ^{xvi} y demás personas indeterminadas y, como consecuencia, debe terminarse el proceso. Veamos.

2. El artículo 100 del CGP establece como excepciones previas, entre otras, la de “[i]neptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”, lo que significa que este se configura únicamente a partir del cumplimiento de uno de estos supuestos de la norma.

Para establecer los requisitos formales de la demanda de pertenencia, es preciso remitirse a los artículos 82 a 87 del CGP, en lo que se consagran los requisitos generales para cualquier demanda, y al 375 ib. en el que se establece el siguiente requisito especial para esta clase de proceso:

En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas: (...)

5. 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 a registro**. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario. El registrador de instrumentos públicos deberá responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días.

Una de las finalidades de este certificado es determinar la naturaleza jurídica del inmueble: Si es baldío, si es un bien fiscal o si se trata de un inmueble de propiedad privada, que sí es prescriptible.

Numerosas son las sentencias de la CORTE CONSTITUCIONAL sobre la necesidad de establecer la naturaleza jurídica del bien objeto de la demanda de pertenencia con el fin de evitar que respecto bienes fiscales o baldíos se declare su pertenencia. De estas se recuerdan las sentencias T-488 de 2014, T-293 de 2016, T-461 de 2016, T-548 de 2016, T-549 de 2016, T-407 de 2017 y la más reciente, la sentencia T-496/18 en la que la dijo la CORTE:

Como ya se dijo, con la Ley 160 de 1994 se creó el Sistema de Reforma Agraria y se reguló el único procedimiento para hacerse titular de un baldío. En lo atinente, así reza el artículo 65 de ese cuerpo normativo:

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

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

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

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

Según la precitada norma, es claro que el legislador otorgó al entonces Incoder la competencia para generar el título traslativo de la propiedad de los baldíos, estableciendo que aquel que explote un baldío no lo hace en calidad de poseedor sino en su condición de ocupante con una mera expectativa para la adjudicación por parte del referido instituto.

A su turno, el artículo 375 del Código General del Proceso estatuye varias reglas que deben aplicarse en cuanto a las demandas de pertenencia de predios privados, de las cuales se destacan dos, por un lado, la improcedencia de la declaratoria de pertenencia respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad pública, y por otro, que en el auto admisorio se ordene informar de la existencia de ese trámite a varias entidades, entre ellas, el Incoder, para lo de su competencia, en los siguientes términos:

“Artículo 375. Declaración de pertenencia. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas: (...)

4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público. 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, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación. (...)

6. En el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda. Igualmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, en la forma establecida en el numeral siguiente.

En el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones. (...)” (Subraya fuera del texto original).

Esta Corporación ha señalado que las precitadas reglas constituyen parámetros para que el juez aclare ciertas dudas que se originen en relación con la naturaleza jurídica de los inmuebles objeto de declaratoria de pertenencia, puesto que, al informarse a las entidades competentes de la existencia del respectivo trámite ordinario, éstas pueden allegar elementos de convicción que conduzcan a una decisión ajustada a derecho.”

Que no quede duda: Si el inmueble es de uso público, baldío o fiscal, no es prescriptible, ni por las normas del Código General del Proceso, ni por la Ley 1561 de 2012.

3. Descendiendo al caso, se tiene que las SRAS. MARTHA CÁRDENAS GÓMEZ -o DE MORALES- y SONIA YANETH CÁRDENAS GÓMEZ, presentaron demanda contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE JUAN CEPEDA, HEREDEROS INDETERMINADOS DE OTILIA GÓMEZ^{xvii} y PERSONAS INDETERMINADAS, para que se declare que adquirieron por prescripción el dominio del 100% del inmueble de M.I. 300-54759; inmueble respecto del cual el progenitor de las demandantes adquirió la “falsa tradición”, que no se ha

saneado; y del que las demandantes adquirieron [por sucesión] el 50% de esos derechos sucesorales sobre cuerpo cierto en la sucesión de JUAN CEPEDA.

Con la demanda se aportó el certificado del REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA, expedido el 4/08/2016, en el que se consigna que en la matrícula inmobiliaria del inmueble no aparece inscrita ninguna persona como titular del derecho de dominio y que fue abierta en falsa tradición.

La curadora *ad-litem* propuso la excepción previa de “INEPTA DEMANDA POR ESCOGENCIA EQUIVOCADA DE LA ACCIÓN PARA OBTENER LA PROPIEDAD DEL 50% DEL INMUEBLE SOBRE EL CUAL LA PARTE ACTORA TIENE REGISTRADA FALSA TRADICIÓN”, puesto que la que debió incoarse es la acción de saneamiento de falsa tradición de que trata la Ley 1561 de 2012.

La señora juez de primera instancia consideró probada la excepción y rechazó la demanda, porque:

i. Es requisito de la demanda de saneamiento de la falsa tradición, que no exista titular de derechos reales principales, lo que se prueba en el caso con el certificado del registrador.

ii. Es requisito de la demanda de pertenencia que se dirija contra el titular del derecho real del bien, lo que no se cumple en el caso pues en dicho certificado se expresa la no inscripción de ningún titular.

4. En el caso no se configura la invocada excepción previa puesto que el legislador dispuso como sus causales no cumplirse con los requisitos formales de la demanda y la indebida acumulación de pretensiones, y no la **desacertada** escogencia de la acción procesal; en consecuencia, no es aceptable que la señora juez rechace la demanda porque, según su interpretación, sus pretensiones deben tramitarse por las reglas de la Ley 1561 de 2012 y no por las del Código General del Proceso.

Tampoco es aceptable considerar que si el inmueble, por ser baldío, no es prescriptible y, en consecuencia, no es procedente la demanda de pertenencia, su titularidad sí puede obtenerse bajo la ley 1561 de 2012; porque por mandato del artículo 65 de la Ley 160 de 1994 la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio que debe otorgar el Estado, no los jueces por medio de un proceso.

5. En este caso se trajo el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, y si a partir del mismo surge la duda de la naturaleza del inmueble, lo correcto no es rechazar la demanda sino resolver el asunto, para lo cual se recuerdan las siguientes fuentes normativas:

⇒ El artículo 375 del CGP que le manda al juez, en el caso de inmuebles, vincular al proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano

para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)... recoger pruebas y determinar la naturaleza del inmueble.

- ⇒ Los artículos 44 y 61 del Código Fiscal: “Artículo 44. Son baldíos, y en tal concepto pertenecen al Estado, los terrenos situados dentro de los límites del territorio nacional que carecen de otro dueño, y los que habiendo sido adjudicados con ese carácter, deban volver al dominio del Estado, de acuerdo con lo que dispone el Artículo 56. (...) // Artículo 61. El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción.
- ⇒ El artículo 123 de la Ley **388 DE 1997, en el que se establece:** “De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales.”
- ⇒ La sentencia T-549 de 2016, en la que la Corte Constitucional consideró como un defecto orgánico: “De igual manera, al haber omitido dilucidar la naturaleza jurídica del bien, incurrió el juzgador de instancia en una falta de competencia para decidir sobre la adjudicación del mismo, como quiera que de tal claridad depende establecer cuál es la autoridad competente para disponer sobre la posible adjudicación del inmueble.

Nótese entonces, que al no estar acreditado que el bien objeto del proceso de pertenencia es un inmueble privado, el juez no cuenta con la competencia para conocer del asunto.

Debe recordarse que el Código General del Proceso, en el numeral 4 del artículo 375 es claro en establecer que el juez debe rechazar de plano la demanda de pertenencia que verse sobre un bien baldío o determinar la terminación anticipada del proceso, en caso de descubrir la naturaleza del inmueble en etapa avanzada del proceso. Lo anterior, debido a que la competencia para el reconocimiento del derecho de dominio, sobre un baldío, recae en el Incoder, tal y como lo determina el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, ya citado.

En todo caso, si tenía dudas sobre el carácter jurídico del bien debió vincular al Incoder y aclarar dicha situación, o decretar otras pruebas, como se mencionó en el acápite anterior, y no asumir la competencia del asunto, sin siquiera dar un espacio a la duda o el estudio del tema que aquí se desarrolla.^{xviii}

De esta manera, tal como se indicó anteriormente, en el asunto objeto de esta providencia se observa la falta de competencia del Juzgado Promiscuo Municipal de Aquitania para disponer sobre la adjudicación de un terreno respecto del cual no existe claridad ni certeza de que se trate de un bien privado, lo que constituye un defecto orgánico que, en virtud a lo expuesto en el numeral 3.3. de las consideraciones de esta providencia, no solo resulta insaneable, sino que además vulnera abiertamente el derecho al debido proceso, por lo que habrá lugar a declarar violado este principio.

- ⇒ Sentencia del 19 de julio de 2018 de la SALA CIVIL de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA^{xix}, en la que se dijo: “En este orden de ideas, es claro que lo juzgados accionados carecían del soporte probatorio necesario para predicar, con la certeza necesaria, que el inmueble perseguido ostentaba la condición de baldío y, con soporte en esa conclusión, rechazar la demanda, conforme lo permite el artículo 375 (numeral 4°, inciso 2°) del Código General del Proceso, según el cual «[e]l juez rechazará de plano la demanda... cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia 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». // Lo anterior, no implica que el juez no esté obligado a esclarecer la cuestión bajo análisis, esto es, la verdadera naturaleza (pública o privada) del predio en litigio, pues conforme lo ha señalado la jurisprudencia, no se establece «que la carga probatoria respecto a la naturaleza del bien deba recaer sobre el particular o sobre el Incoder, lo que se reprocha es la omisión del juez para procurar la certeza acerca de que el terreno ostente la calidad de ser un inmueble privado y no del Estado» (CC T-548/16). // Lo anterior, permite concluir que las autoridades judiciales querelladas incurrieron en un defecto fáctico, que impone conceder el amparo.

En conclusión, ante la duda sobre la naturaleza jurídica del inmueble, no procede el rechazo de la demanda, sino dilucidar este interrogante al interior del proceso.

Así las cosas, se revocarán los autos proferidos el 12/12/2019 y el 6/02/2020, y se ordenará a la señora juez de primera instancia continúe con el trámite del presente proceso, para lo cual debe dilucidar la naturaleza jurídica del bien objeto de la demanda de pertenencia.

6. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 365 del CGP, no se condenará en costas de esta instancia por haberse resuelto favorablemente el recurso de apelación.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

11

1° Revocar los autos proferidos el 12/12/2019 y el 6/02/2020 por la señora JUEZ 7ª CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. En su lugar, se le ordena continuar con el trámite del presente proceso, para lo cual debe dilucidar la naturaleza jurídica del bien objeto de la demanda de pertenencia.

2° No condenar en costas de esta instancia, por lo expresado en la parte motiva de esta providencia.

3° Devolver la actuación al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



MERY ESMERALDA AGÓN AMADO
Magistrada

- i Quien falleció el 25/12/2012.
- ii Véase folio 3 del cuaderno principal.
- iii Ibídem.
- iv Ibídem.
- v Véase folio 36 del cuaderno principal.
- vi Véase folio 41 ibídem.
- vii Véase folio 74 ibídem.
- viii Véase folio 3 del cuaderno de excepciones previas.

- ix Para el año 2018, fecha de presentación de la demanda, ascendía a \$195.310.500.
- x Véase folio 7 vto del cuaderno de excepciones previas.
- xi Véase folio 7 ibídem.
- xii Véase folio 9 ibídem.
- xiii Quien falleció el 25/12/2012.
- xiv Véase folio 13 vto ibídem.
- xv Véase folio 18 ibídem.
- xvi Quien falleció el 25/12/2012.
- xvii Quien falleció el 25/12/2012.
- xviii Resalta el Tribunal.
- xix **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACIÓN CIVIL – Magistrado ponente: DR. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO – STC9238-2018 – Radicación n° 05000-22-13-000-2018-00104-01 – Bogotá, D.C., diecinueve (19) de julio de dos mil dieciocho (2018).**