

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE No. 110013103-007-**2020-00306-00**

Procede el Juzgado a resolver el recurso de reposición y, en subsidio, de apelación, contra el auto de fecha 15 de julio de 2021, mediante el cual se rechazó la demanda, interpuesto por la representante judicial del extremo actor.

ANTECEDENTES

La recurrente arguye que este estrado, al momento de analizar la viabilidad de la demanda, no dio cuenta de los anexos adosados al plenario, en lo que refiere al estudio de títulos aportado a este. En adición, refirió que no puede considerarse como baldío el predio base de la acción, toda vez que este no reúne las características que distinguen a uno como de tal condición. Así, consideró que realmente el predio posee antecedentes de falsa tradición, que incluso buscaron ser saneados por uno de los titulares del derecho de dominio. Igualmente, aseguró que, de contar con tales anomalías, es aplicable el procedimiento de saneamiento inmediato por ministerio de la ley, consagrado en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013. Finalmente, afirmó que no se revisaron las anotaciones realizadas en el estudio de títulos realizado por esa entidad, en donde se detalla cómo fue la asignación que se dio respecto del predio a expropiar, una vez se llevó a cabo la sucesión consignada en la escritura pública 102 del 20 de mayo de 1994, corrida en la Notaría Única de San Onofre, Sucre.

CONSIDERACIONES

Al estudiar los reparos elevados por la censurante, se advierte que el auto vituperado deberá mantenerse.

De entrada, es necesario puntualizar que los reparos referidos a la tradición del predio a quien detentan actualmente su dominio incompleto se encuentran sustentados de manera razonable y concordante con los anexos aportados al plenario, en lo atinente al estudio de títulos que se realizó respecto de este. Sin embargo, ello no cuenta con la virtualidad de revocar el proveído rebatido como se expondrá a continuación.

Inicialmente, en lo tocante a la condición de baldío que se denotó a partir del certificado de tradición del inmueble base de la acción, esta es definida por el tratadista Velásquez Jaramillo, así:

“La calificación de baldío dada a un bien inmueble por naturaleza se da sobre la base de ausencia de explotación económica por no haber estado su titularidad en cabeza diferente a la del Estado; en otros términos, son tierras públicas que esperan al colono por primera vez, para que allí con el cumplimiento de unos requisitos legales derive su sustento y la incorpore a los bienes productivos de la Nación. Para el Diccionario de la Lengua Española el baldío es la “tierra que no está labrada ni adhesada”, pero a renglón seguido admite en sentido menos amplio que son tierras “del dominio eminente del Estado, susceptibles de apropiación privada, mediante ocupación acompañada del trabajo [...]”.

Definición que puede acogerse en nuestra legislación si se precisa que no se admite la adquisición de baldíos por los modos originarios de la prescripción y la ocupación. Su titularidad está en cabeza de la Nación con la finalidad de adjudicarlo a personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas de acuerdo con los lineamientos y condiciones fijados para cada región o municipio por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder)”¹.

En ese sentido, coincide la Corte Constitucional, quien ha expuesto que “los baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley”².

Con todo, a partir de lo antedicho se colige que los baldíos deben ser adjudicados mediante acto administrativo expedido por la autoridad competente, en este caso, por el INCODER, de modo que este último se constituya como un título traslativo de dominio integral o completo.

Cabe significar entonces que, según se puede avizorar en el certificado de tradición del fundo en cuestión, sus transferencias entre quienes allí constan se han hecho siempre bajo la figura de la falsa tradición, la cual ha sido definida por la Superintendencia de Notariado y Registro, así:

“La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

Existen varios actos dentro de la falsa tradición, dentro de los cuales se destaca la compraventa de derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable), mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo sala derechos de cuota, venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones, entre otros.

La falsa tradición tiene como características, que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como: enajena el derecho real de dominio, englobar, construir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros”³.

De esta manera, es posible deducir que aquellos inscritos en el certificado de tradición del predio a expropiar, no pueden ser considerados como propietarios del derecho de dominio debido a la falsa tradición denotada, ya que solo poseen una titularidad incompleta sobre este. En ese orden de ideas, este despacho interpreta que el dominio pleno del inmueble aún reposa en la Nación, ya que el predio, al ubicarse en baldíos nacionales, debió ser adjudicado de manera correcta a quienes lo ocuparon y solicitaron su asignación, sin que se encontrara prueba alguna dentro del expediente de que ello hubiera sucedido.

Hay que tener en cuenta que el propio certificado de tradición del predio objeto de la demanda, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 340-10732, en su descripción, indica: “Una finca denominada ‘La Gloria’, sembrada de pastos naturales y artificiales, cercado en partes por alambres, en una extensión superficial poco más o menos de 50 cabuyas, **ubicada en baldíos nacionales** de jurisdicción del municipio de San Onofre...” (subrayado nuestro), resultando como consecuencia de ello, que los modos de adquisición que allí se registran, siempre hacen alusión a que se trata de “falsa tradición”, con lo cual no cabe duda de su condición de baldío.

¹ P.85

² Corte Constitucional. Sentencia C-595 de 1995.

³ Superintendencia de Notariado y Registro. Concepto 1477 de 2014.

En consonancia con lo anterior, considérese que el proceso de expropiación tiene como objetivo utilizar bienes de propiedad exclusiva de privados para fines de utilidad pública, por lo cual no sería procedente adelantar un procedimiento de tal talante y naturaleza sobre un predio que, en conclusión, nunca ha salido de la órbita y el dominio estatal, para lo cual existen otros mecanismos judiciales para la utilización de un bien que no ha dejado de ser público. Este despacho carecería de autorización legal para ordenar el pago de una expropiación en favor de quien ocupe un predio baldío.

En adición, debe tenerse presente que no se evidenció que del proceso de saneamiento por falsa tradición iniciado por uno de los demandados rindiera los frutos perseguidos, persistiendo tal condición respecto del predio.

Así las cosas, y acudiendo a la solución planteada por la libelista, en lo que refiere al saneamiento automático de esa clase de vicios en favor del Estado y de sus entidades, es necesario traer a colación el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 para su estudio.

Dicha norma refiere que:

“ARTÍCULO 21. SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, ~~diferentes a la entidad pública adquirente.~~

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente. (...)”.

Con base en lo anterior, el artículo 12 de la misma define la figura del saneamiento automático como:

“ARTÍCULO 12. En lo que se refiere a la infraestructura de transporte terrestre, aeronáutica, aeroportuaria y acuática, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

(...)

Saneamiento automático. Es un efecto legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando este adelanta procesos de adquisición de bienes inmuebles, por los motivos de utilidad pública consagrados en la ley para proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado”.

De esa forma, analizando lo precitado, este estrado interpreta que, encontrando que, en definitiva, el bien que se pretende expropiar es de propiedad exclusiva del Estado, como ya se viene diciendo, no es procedente admitir la expropiación deprecada por tal razón, teniendo en cuenta que el fin de esta última debe recaer, siempre, en predios de dominio privado. Por tanto, se infiere que el mecanismo idóneo para hacer uso del predio baldío para los fines perseguidos por la entidad pública demandante efectivamente, como lo advirtió su apoderada judicial, puede ser el saneamiento automático precitado, sin embargo dicho trámite dista de la acción contemplada en esta causa, pues debe adelantarse a instancias netamente administrativas, ante autoridades de esa naturaleza, como lo son los registradores de instrumentos públicos, según se extracta del Decreto 737 de 2014, siendo este el reglamentario del artículo 21 atrás invocado.

En conclusión, lo anteriormente estudiado demuestra la imposibilidad de la acción interpuesta para los objetivos deseados, derivando en que la decisión de rechazarla se mantenga y que, por tanto, el auto rebatido deba permanecer incólume.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REVOCAR el auto fustigado, con fundamento en las razones consignadas en precedencia.

SEGUNDO: Para ante la *Sala Civil del Tribunal Superior de este Distrito Judicial*, se concede el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en el efecto SUSPENSIVO. Remítase el expediente a esa superioridad en cumplimiento de las previsiones consagradas en el artículo 324 *ejusdem*, considerando las disposiciones estipuladas por esa corporación para tal fin, en el sentido de enviar el legajo digital conforme sus instrucciones.

NOTIFÍQUESE,



SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

*Firma autógrafa mecánica escaneada
Decreto 491 de 2020, artículo 11.
Providencia notificada por estado No. 126 del 15-dic-2021*

CARV