



Constancia secretarial. Roldanillo, 09 de noviembre de 2022. A Despacho de la señora Juez la presente diligencia para los fines pertinentes. Sírvase proveer.

ALEXANDER CORTES BUSTAMANTE
Secretario

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL

Roldanillo (Valle), nueve (09) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 76-622-40-03-001-2019-00132-00
Proceso: Verbal Especial de Saneamiento de la Titulación
Demandante: Otoniel Pérez Corrales
Demandada: María Marleny Martínez
Auto: 2016
(Sin Sentencia)

Procede el Juzgado a dictar auto conforme lo dispuesto en el numeral 1 inciso 2 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS

La ley 1561 de 2012 fue concebida para 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 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.

En cuanto a la legitimación en la causa para este tipo de proceso, el artículo 2 ibidem dispone que se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre el bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la ley. De igual manera, quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley.

Entretanto, el artículo 11 ejúsdem prevé que a la demanda debe allegarse un certificado de tradición y libertad en el que figuren las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, advirtiendo que la certificación de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales es ineficaz para el lleno del requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición.

Por su parte, el numeral 1 del artículo 6 de la referida Ley 1561 de 2012 estatuye que, para la aplicación del proceso verbal especial de saneamiento de la titulación, los bienes inmuebles no pueden tener el



carácter de imprescriptibles, ni ser de propiedad de las entidades de derecho público, ni en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

De otro ángulo, conviene advertir que según el artículo 675 del Código Civil se considera bienes baldíos, las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño, norma que por su carácter imperativo constituye un mandato legal.

Por su parte, el artículo 3 de la Ley 48 de 1882 consagra que las tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación (conc. art. 61 L.110/1912 y art. 2519 C.C.). Por lo anterior, en tratándose de bienes baldíos, únicamente el Estado es quien tiene el poder dispositivo para transferirlos a los particulares a través de adjudicación.

Por lo anterior, la carga de la prueba recae sobre el demandante, a quien le incumbe demostrar que el bien que pretende sanear es de naturaleza privada.

Caso Concreto:

En el sublite, el señor Otoniel Pérez Corrales acude al proceso Verbal Especial de Saneamiento de la Titulación a fin de que se declare saneada la titulación del bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 380-14219 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, ubicado en el Corregimiento de Santa Rita, Municipio de Roldanillo, el cual tiene una extensión superficial de 1.000 m² y se halla alinderado por el NORTE: con la carrera 2, ORIENTE: con predio de Rita Córdoba Millán, SUR: con predio de Rita Córdoba Millán y OCCIDENTE: con predio de María Esther Sánchez.

Cabe resaltar en este punto que previo a admitir la demanda, este despacho ordenó oficiar a la Unidad de Víctimas, Alcaldía Municipal de Roldanillo, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Agencia Nacional de Tierras y la Fiscalía General de la Nación, obteniendo respuesta en esa oportunidad proveniente de la Agencia Nacional de Tierras en la que manifestaron que el bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No.380-14219 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo es rural de propiedad privada.

Como consecuencia de lo anterior, el Juzgado por auto No.151 del 05 de febrero de 2020 admitió la demanda y, de conformidad con el numeral 2 del artículo 14 de la misma norma, se informó de la existencia del proceso a distintas entidades, entre ellas, a la Agencia Nacional de Tierras (otora Instituto Colombiano para el desarrollo Rural "Incoder"), recibiendo respuesta el 02 de noviembre de 2022 en la que informan que: *"se establece que el predio con FMI 380-14219 es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Titulo Originario)"*.



Por su parte, después de diversos requerimientos efectuados a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo manifestó 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"*, advirtiendo que el inmueble puede tratarse de un bien de naturaleza baldía, que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la autoridad territorial competente.

Importa aclarar que, si bien es cierto en Colombia es factible sanear la falsa tradición, ello solo procede respecto de bienes sobre los cuales ha existido titulares de derechos principales inscritos, pues así se desprende de lo consignado en el artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, sin que en el subexámene se configure tal situación, pues con la respuesta emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos quedó establecido que desde la primera inscripción corresponde a una posesión, sin que obre persona alguna titular de dicho derecho, debiendo al tenor del artículo 675 del C.C. presumirse que es un bien baldío, el cual es de naturaleza imprescriptible.

En ese orden de ideas, como estamos frente a un bien baldío, es claro para el Juzgado que carecemos de competencia para conocer del asunto, pues la única autoridad que puede enajenar este tipo de bienes de naturaleza rural es la "ANT", por lo que el demandante deberá adelantar ante dicha autoridad el trámite pertinente de cara a la adjudicación del predio en cuestión.

En los términos antes descritos, se impone dar aplicación a lo previsto en el numeral 1 inciso 2 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, declarando la terminación anticipada del proceso.

Finalmente, el Juzgado se abstendrá de condenar en costas, por estimar que no se causaron.

Sin más consideraciones, el Juzgado Civil Municipal de Roldanillo – Valle, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la terminación anticipada del presente proceso verbal especial de saneamiento de la titulación, por los motivos acuñados anteladamente.

SEGUNDO: Consecuencia obligada de lo anterior es ordenar la cancelación de las medidas cautelares decretadas en lo actuado.

TERCERO: SIN CONDENA EN COSTAS.

CUARTO: CUMPLIDO lo anterior, archívese el expediente previa cancelación en los libros radicadores.



NOTIFÍQUESE

La Juez,

MAGDA DEL PILAR HURTADO GOMEZ

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE ROLDANILLO
SECRETARIA

Roldanillo, 10 DE NOVIEMBRE DE 2022 Notificado por
Anotación en Estado de la misma fecha.

ALEXANDER CORTES BUSTAMANTE
Secretario

Firmado Por:

Magda Del Pilar Hurtado Gomez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Roldanillo - Valle Del Cauca

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: **25657b821dad09c72f83feafe6722b420b22b8f63228545ae5ebe824ec279d48**

Documento generado en 09/11/2022 05:36:30 PM

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

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