

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



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, veintiséis (26) de enero de dos mil veintiuno (2021)

RADICACIÓN: 760013103003-2020-00150-00
ASUNTO: VERBAL PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: CECILIA BOLAÑOS DE CASTAÑEDA
DEMANDANDO: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADOS

OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Resolver el recurso de recurso de reposición y en subsidio el de apelación presentado por la apoderada judicial de la señora CECILIA BOLAÑOS DE CASTAÑEDA contra el auto que rechazó de plano la demanda por cuanto el bien objeto de usucapión es un baldío.

ANTECEDENTES

La recurrente sustenta su inconformidad en tres aspectos, primero, que la oficina de registros de instrumentos públicos no es la competente para determinar la calidad de un bien, además, no tiene soporte jurídico para decir que el bien objeto del litis es baldío, razón por la cual el rechazo de la demanda no puede apoyarse en la afirmación de este funcionario,

Segundo, que el juzgado está aplicando el artículo 375 del Código General del Proceso, cuando lo correcto es la Ley 1561 de 2012.

Tercero, que no se atendió lo dispuesto en el artículo 12 de la ley en comento, es decir, que previo a admitir la demanda debió oficiarse a las diferentes

entidades administrativas, a efectos de constatar la información contenida en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6º.

CONSIDERACIONES

Lo primero que hay que decir es que se está dando aplicación al Código General del Proceso, merced a que la abogada dijo presentar demanda "*verbal de prescripción extraordinaria de dominio*", no "*verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material ... y sanear la falsa tradición*", a lo que se suma que en los fundamentos de derecho se hizo mención a la Ley 1561 de 2012, pero no solicitó que el trámite se surtiera conforme a dicha ley, ello en consideración que primero se relacionó el Código General del Proceso y las normas del Código Civil.

En gracia de discusión, en el evento en que se estuviera frente al proceso verbal especial regulado en la Ley 1561 de 2012, corresponde indicarle a la recurrente que esa norma también exige como requisito de procedibilidad que el bien no sea imprescriptible.¹

Ahora, en lo que tiene que ver con que el juzgado incurrió en un error al rechazar la demanda conforme a la información contenida en el certificado de tradición, en virtud a que ese funcionario no es el encargado de determinar la naturaleza jurídica de un bien, hay que decir que en este último aspecto le asiste parcialmente razón a la memorialista, en tanto que, quien administra los datos sobre tal circunstancia cuando se trata de un bien rural y no urbano, como acontece en este caso, es la Agencia Nacional de Tierras. Sin embargo, aquél certificado también tiene un papel preponderante en la medida que "*la labor del registrador constituye un auténtico servicio público que demanda un comportamiento sigiloso*"²

1 Ley 1561 de 2012 "Artículo 6º. *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. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación".

2 Sentencia T-488 de 2014, en la cual la Corte ordenó a la Superintendencia de Notariado y Registro, como entidad a cargo de la orientación, inspección y vigilancia de los servicios que prestan los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, expedir "*una directriz general dirigida a todas las oficinas seccionales en la que: a) explique la imprescriptibilidad de las tierras baldías en el ordenamiento jurídico colombiano; b) enumere los supuestos de hecho y de derecho que permitan pensar razonablemente que se trata de un bien baldío (por ejemplo que el bien no cuenta*

Debe entonces el despacho entrar a analizar si el auto atacado debe ser revocado y proceder a la admisión de la demanda como lo pretende la recurrente.

El artículo 675 del Código Civil tiene previsto que “*Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño*” y así se ha reconocido desde 1912 en la Ley 110³.

Ahora, desde antaño el Estado ha procurado la protección y conservación de los recursos naturales, reservándose su dominio, con la excepción puntual relativa a los derechos adquiridos por los particulares, que implica su acreditación con acomodo a las normas vigentes para el momento de su supuesta obtención y que se pueden sintetizar en la existencia de un título originario expedido por la Nación debidamente registrado ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente⁴, puesto que “*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 Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad (...)*”⁵

En la circular 05 de enero 29 de 2018⁶, expedida por la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras con destino a la Secretaría General, Directores, Subdirectores, Jefes de Oficina y demás personal de esa entidad, que en aras del “*respeto a la propiedad privada **adquirida conforme a la ley** y la protección de los bienes rurales de la nación*”, que son pilares estructurales de la misionalidad de esa agencia, se impone que los lineamientos y criterios de interpretación allí señalados sean

con antecedentes registrales o la sentencia se dirija contra personas indeterminadas); y c) diseñe un protocolo de conducta para los casos en que un juez de la república declare la pertenencia sobre un bien presuntamente baldío”.

3 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.

4 Ley 200 de 1936. Artículo 3°. “*Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, y en consecuencia desvirtúan la presunción consagrada en el artículo anterior, **fuera del título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.***

Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos inscritos, otorgados entre particulares con anterioridad a la presente ley, no es aplicable respecto de terrenos que no sean adjudicables, estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público”.

5 Ley 160 de 1994, artículo 65.

6 <https://www.agenciadetierras.gov.co/wp-content/uploads/2018/02/CIRCULAR-05.pdf>

acogidos por los funcionarios de esa entidad que tengan a su cargo examinar que *"los inmuebles hayan salido de manera legal del patrimonio público conforme al artículo 48 de la Ley 160 de 1994, pues si bien se respeta la propiedad privada adquirida con arreglo a la Constitución y la ley, también es función de la ANT hacer respetar y administrar los baldíos de la Nación"*.

Realizado nuevamente el estudio de títulos y de los demás documentos que fueron anexados a la demanda, se extrae que el predio a usucapir se encuentra registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-93598 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, abierto el 28 de mayo de 1980, encontrándose en la anotación No 001 la Escritura Pública No. 1.460 del 16 de mayo de 1980, protocolizada en la Notaría Quinta de Cali cuya especificación es *"VENTA MEJORAS EN TERRENO DE LA NACIÓN"*.

En la referida escritura se encontró que la señora ROSALINA BOLAÑOS DE VELASCO advirtió que los derechos de dominio y posesión de la mejora que se estaban transfiriendo *"se encuentra plantada en un lote de terreno de propiedad de la NACIÓN..."*, circunstancia que fue aceptada por el señor HERNANDO CASTAÑEDA MARÍN.

Así las cosas, la anotación contenida en el certificado de tradición corresponde a una falsa tradición, entendida esta como 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 inmueble⁷.

De lo anterior puede concluirse que no hay prueba de que el bien hubiera salido del dominio público de conformidad con las leyes civiles y normas de orden público, y no sólo las que les imprimen a los bienes baldíos el carácter de imprescriptibles, como el artículo 675 del Código Civil, el 62 de la Ley 110 de 1912, entre otras, sino también aquellas que, como el artículo 61 de la Ley 110 de 1912⁸ prohíben la venta de dichos bienes y por tanto su registro, pudiendo concluirse que la inscripción de una compraventa que desconozca esa norma de orden público no puede catalogarse como un *"título debidamente inscrito"*.

⁷ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC3671-2019/1996-12325 de septiembre 11 de 2019. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

⁸ Artículo 61 de la Ley 110 de 1912: "los terrenos baldíos no son enajenables a título de venta".

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RADICACIÓN: 760013103003-2020-00150-00
ASUNTO: VERBAL PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: CECILIA BOLAÑOS DE CASTAÑEDA
DEMANDANDO: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADOS

En síntesis, de los elementos de juicio allegados al plenario se puede concluir de manera razonable que el bien que se pretende usucapir es de naturaleza baldía, ya que se encuentra situado dentro del territorio, que carece de otro dueño y por lo tanto se reputa del dominio público (artículo 675 del Código Civil), que en un momento determinado fue enajenado entre particulares con pretermisión de la regla contenida en el artículo 60 del Código Fiscal de 1912, pero sin que se pueda avizorarse la adquisición por los particulares del derecho de propiedad "*con arreglo a las leyes civiles*" (artículo 58 superior).

Por las breves consideraciones el auto recurrido habrá de sostenerse, pero, comoquiera que se interpuso el recurso de apelación de manera subsidiaria, el mismo habrá de concederse en el efecto suspensivo conforme a lo dispuesto en el artículo 90 y demás normas concordantes del Código General del Proceso, para ante la Sala Civil del Honorable Tribunal Superior de Cali.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto fechado 29 de octubre de 2020, por medio del cual se rechazó de plano la demanda.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto suspensivo el recurso de apelación presentado por la apoderada demandante de manera subsidiaria.

TERCERO: CONCEDER a la apelante el término de tres (3) días para que si lo desea agregue nuevos argumentos a su apelación (Art. 322 -3 CGP). Una vez cumplidos se enviará al Superior el expediente virtual sin que haya lugar al traslado previsto en el art. 326 ib. por no haberse trabado la Litis.

CUARTOO: REMITIR el expediente digital a la Sala Civil del Honorable Tribunal Superior de Cali, para lo de su competencia.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RADICACIÓN: 760013103003-2020-00150-00
ASUNTO: VERBAL PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: CECILIA BOLAÑOS DE CASTAÑEDA
DEMANDANDO: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADOS

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Firma electronica⁹

RAD: 76001-31-03-003-2020-00150-00



Firmado Por:

**CARLOS EDUARDO ARIAS CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

9 Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RADICACIÓN: 760013103003-2020-00150-00
ASUNTO: VERBAL PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: CECILIA BOLAÑOS DE CASTAÑEDA
DEMANDANDO: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADOS

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:

8ca15dcad40dec88da44f346507e3e25150fe18f28288ef294a8bb4d463cdcc9

Documento generado en 26/01/2021 04:00:14 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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