



Rama Judicial de Colombia
Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

Chocontá, Veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: VERBAL ESPECIAL -LEY 1561 DE 2012

RADICACIÓN: 2021-00042-01

DEMANDANTE: ARKUS S.A.S.

DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS

ASUNTO A RESOLVER

Ingresa el proceso al despacho, para resolver de plano sobre el recurso de apelación interpuesto por la demandante en contra del auto de 20 de septiembre de 2022, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Guatavita, mediante el cual rechazó la presente demanda de plano, al considerar que por no establecerse titulares de derechos reales se tornaba imposible su admisión.

DEL AUTO APELADO

El *a-quo* consideró en auto de 20 de septiembre de 2022, que a partir de la entrada en vigencia del Código General del Proceso, el legislador estableció que la prescripción adquisitiva de dominio solo es posible cuando el bien cuente con titulares de derechos reales.

Además aseguró, que la Corte Suprema, en sentencia SU-288 del 2022, estableció subreglas para la procedencia de la declaratoria de prescripción adquisitiva, entre las que se encuentra la No. 8, que señala que *“cuando no se pueda acreditar la propiedad privada en virtud del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, el juez declarararía terminado el proceso”*; señalando que para el caso concreto, del certificado aportado no se desprende la propiedad privada imponiéndole el rechazo de la demanda.

DE LOS ARGUMENTOS DEL RECURSO

En el escrito del medio de control legal analizado, el apelante, presenta los siguientes reparos a la providencia del 20 de septiembre de 2022;

1). En primer lugar, indica que el proceso tramitado fue incoado para obtener la titulación de la posesión material del predio, y no, de la falsa tradición, por ende, no había impedimento legal para la admisión de la demanda.

2). Sin perjuicio de lo anterior, añade, que el inmueble objeto de la demanda es de naturaleza privada, al contar con varias anotaciones

en el certificado de tradición, que dan cuenta de la negociabilidad de los derechos y acciones sobre el predio. Además, indica que la posesión del bien la ha tenido su demandante y sus antecesores desde el año 1980 y que en el certificado catastral del inmueble expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se incluye como propietario del inmueble a la demandante ARKUS S.A.S.

3). Por otro lado, asegura, que dentro del diligenciamiento se dio cumplimiento a cada uno de los requisitos de la demanda de la Ley 1561 de 2012, como lo son, los indicados en el artículo 6° de la señalada ley, además de haberse incorporado los anexos impuestos en la legislación.

4). Así mismo, asevera que se oficiaron a las entidades que determina la Ley 1561 de 2012, para que presentaran los pronunciamientos a que hubiere lugar, dentro del ámbito de sus funciones, y que a pesar de haber transcurrido un término razonable, ninguna se opuso a lo pretendido en la demanda.

5). Por último, manifiesta que *“por medio de sentencia judicial, el juzgado promiscuo municipal de Guatavita (Cundinamarca), de fecha 16 de junio de 2022, dictó a favor de mi mandante ARKUS S.A.S., sentencia a favor sobre el predio los DELFINES, predio colindante con el predio SANTYO (sic) TOMAS, en donde en su parte motiva establece claramente que se trata de un bien privado”*.

Consecuencia de lo anterior, solicitó revocar la providencia acusada, continuando el trámite del proceso.

Consideraciones

1. Del recurso de apelación

De acuerdo con el artículo 320 del Código General del Proceso el recurso de apelación tiene por objeto que el superior revise los reparos concretos enarbolados en contra de una decisión judicial. Para que, tras dicho examen, concluya sobre la necesidad de revocar o modificar lo resuelto.

De tal forma, para el superior que estudia la alzada, los mencionados reparos constituyen límites para el análisis de la legalidad, acierto y validez de la decisión, pues a través de estos se construye la pretensión impugnativa que restringe el ámbito de estudio de legalidad que realiza el juez de segunda instancia.

Y por tal motivo, es menester que los reparos sean concretos, claros y efectivamente pongan en vilo la presunción de acierto, validez y legalidad de las providencias, facultando la intervención del *Ad-Quem*, al momento de desatar la alzada.

CFA

2. Procedencia de los procesos para la declaración de la prescripción adquisitiva de inmuebles, que no cuentan con titulares de derechos reales registrados

Así las cosas, le corresponde al Despacho, en síntesis, determinar si dentro de nuestro ordenamiento jurídico actual es posible adelantar procesos para la declaratoria de prescripción adquisitiva de predios que no cuentan con registro de titularidad de dominio ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, o por el contrario es un requisito indispensable para la admisión de la demanda, que se aporte certificado especial dando cuenta de titulares de derechos reales principales, en especial dominio, como aduce el juzgado de primera instancia, al haber rechazado de plano la demanda por no aparecer registro de dominio en el certificado del registrador de instrumentos públicos anexo al libelo genitor.

Pues bien, en pretérito deberá indicarse que habrá lugar a la concesión del recurso de alzada, en virtud de que distinto a lo defendido por el juzgador de primera instancia, la inexistencia de registro de titularidad de dominio no es impedimento para la admisión de la demanda, pues la naturaleza del predio no se comprueba exclusivamente con el certificado especial expedido por el registrador de instrumentos públicos, como será argumentado posteriormente.

Ahora, conforme con el artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, literal a, deberá incorporarse como anexo de la demanda del procedimiento verbal especial: ***“Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión, deberá acompañarse el certificado que corresponda a la totalidad de este, y cuando el inmueble comprenda distintos inmuebles, deberá acompañarse el certificado de todos los inmuebles involucrados”*** Negrilla fuera del texto.

En tal virtud, y con fundamento en la norma citada, en este caso, en el que se persigue la titulación de la posesión, era admisible desde el punto de vista legal, aportar certificado de *“que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble”*, tal como aseguró el apelante en el recurso estudiado, conclusión suficiente para revocar la decisión de primera instancia; y es que, distinto a lo asegurado por el *a-quo*, el Código General del Proceso no

CFA

restringió la declaratoria de prescripción adquisitiva a los procesos en los que se pueden apreciar registros de titulares de dominio, a lo sumo, podría decirse que tal restricción se estableció respecto de los procesos de pertenencia reglados por el estatuto procesal (aunque dicha conclusión es prematura), pero desde ningún punto de vista puede extenderse al procedimiento verbal especial analizado, pues este cuenta con su legislación propia, que no ha sido derogada, subrogada y ni siquiera declarada inexecutable por parte de la Corte Constitucional, y por ende, la normatividad está vigente y es vinculante para las acciones que cumplan los requisitos para ser tramitados a través del mentado procedimiento.

Sin perjuicio de lo anteriormente concluido, y para reforzar el desacierto de la providencia impugnada, tenemos que con relación al establecimiento de la naturaleza de los inmuebles, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sede de tutela, decisión del 16 de febrero de 2016, dentro del Exp. STC 1776-2016, rad. 15001-22-13-000-2015-00413-01, indicó: *“suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carente de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien (...) el hecho de que no aparezca anotado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación, un predio rustico con el nombre de persona como propietaria, en el proceso de registro a partir de 1977, no puede constituir indicio suficiente para pensar que se trata de un bien baldío, y por tanto imprescriptible, ni puede apreciarse que deriva inferencia que lleve a esa conclusión, para superar la presunción advertida de ser un predio privado (...) en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho real de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas”*.

Y por otro lado, la Corte Constitucional en Sentencia T-488 de 2014 analizó el asunto relacionado con los bienes que son imprescriptibles, en especial aquellos que puedan ser considerados como baldíos y que por tal razón no pueden ser adquiridos mediante usucapión, resaltando entonces que:

“en el evento en que los predios a usucapir no cuenten con un justo título inscrito que transfiera el derecho, no posea título registral o exista duda frente a la titularidad del mismo, se ha de vincular al Incoder hoy Agencia Nacional de Tierras para que tal entidad determine si el predio de Litis está por fuera de los inmuebles que tiene bajo sus competencias; lo anterior, en virtud a que los inmuebles que se encuentren con las condiciones atrás descritas presuntamente sean tierras baldías.”

Corporación que se ha encargado de establecer una concreta línea al respecto, en la que se pueden destacar sentencias como la T-488 de 2014 y T-548 de 2016, de las que se puede extraer lo siguiente; presunción de baldío al no contar un predio con inscripciones relacionadas con derecho real de dominio (por lo menos en esta primera etapa), legitimidad de la Agencia Nacional de Tierras para intervenir en los trámites para garantizar la protección de los bienes de la Nación, inoponibilidad de las sentencias de pertenencia frente a la autoridad mencionada, y obligación de demostrar la existencia de derecho real de dominio sobre un predio, despejando toda duda, pues ante la cavilación al respecto debe decidirse dar prelación a la presunción de baldío ya mencionada, obligación o carga que por supuesto presupone la posibilidad de participar en la etapa probatoria de un trámite concreto, tesis esta última que ha sido decantada con posterioridad como se pasa a demostrar.

Y es que, la Corte Constitucional igualmente en Sentencia T-407/2017 estableció expresamente que *“(...) cuando se trata de determinar si un bien ha salido del dominio del Estado, operan con toda formalidad las solemnidades que la ley establece para probar dicho acontecimiento, es decir, nace una obligación de allegar el título originario que demuestre la propiedad privada del bien a prescribir (...)”*, de modo que es deber del juez no solo *“estudiar el certificado de tradición y libertad del inmueble”*, sino además valorar *“la naturaleza jurídica del predio, presupuesto, sine qua non para [iniciar o]dar continuidad al proceso de pertenencia, toda vez que de la calidad del inmueble se deriva su competencia, pues se repite, el juez solo puede declarar la prescripción de un bien cuando tiene plena y absoluta certeza que con su decisión no está sustrayendo bienes del Estado”*, ya que *“permitir que sujetos que no cumplen con los requisitos para ser adjudicatarios de baldíos, lleguen a adquirir la titularidad de los mismos es una acción que desconoce los fines esenciales del Estado y de la justicia en particular.”*

Dando cuenta, que para la misma Corte Constitucional, el certificado de antecedentes registrales no es suficiente para establecer la naturaleza de un predio; contrario a lo que parece inferirse en la providencia impugnada; pues si bien es uno de los elementos de juicio a tener en cuenta, será deber del juez desentrañar la naturaleza del inmueble objeto de la acción de prescripción, incluso adoptando pruebas de oficio con antelación a la admisión de la demanda, como la misma Corporación advirtió en la sentencia T-549 de 2016: *“Aunado a lo anterior, en caso de no tener certeza de la calidad jurídica del inmueble objeto del proceso de pertenencia, omitió el deber que le asiste de ejercer sus potestades para esclarecer los hechos o circunstancias que rodean las pretensiones de la demanda y sus implicaciones, tal y como lo establece el Código de Procedimiento Civil. Así, encuentra la Sala que el juez no solo omitió estudiar el certificado de tradición y libertad del inmueble, sino que omitió también solicitar pruebas de oficio*

CFA

que lo llevaran a determinar la calidad del predio con precisión, presupuesto sine qua non para dar inicio al proceso de pertenencia, toda vez que de la calidad del inmueble se deriva su competencia. Sea esta la oportunidad para aclarar que la Sala no 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, característica determinante de la competencia del funcionario”.

Y es que la interpretación enarbolada, encuentra respaldo en lo indicado en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, citada como fundamento del rechazo objeto de recurso de alzada, pues la señalada norma, indica; *“A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”*, es decir que contrario a lo indicado por el *a-quo*, el certificado de antecedentes registrales no es el medio exclusivo para demostrar la naturaleza privada o imprescriptible de un predio, se itera, como se desprende de una interpretación exegética de la norma citada y como considera la misma Corte Constitucional, que en decisión SU-288 del 2022, que aunque no ha sido publicada en totalidad, fue resumida en Comunicado 26 de 18 de agosto de 2022, el cual detalla en su regla 6: *“En los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales, el juez de conocimiento, además de tomar en consideración el certificado del registrador de instrumentos públicos que deberá allegarse a la demanda, recaudará, de oficio, las pruebas que considere necesarias para establecer el dominio privado en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994”*.

Demostrándose de tal forma, que para la máxima interprete de la Constitución Política el certificado de antecedentes registrales que debe acompañarse como anexo obligatorio de la demanda, no es suficiente para acreditar la naturaleza de los inmuebles, y es deber de los jueces desentrañar tal condición, ejerciendo para ello las facultades oficiosas que en materia probatoria les ha concedido el legislador, poderes que de hecho, están reforzados al tratarse del proceso verbal especial de que trata la Ley 1561 de 2012, como da cuenta el artículo 9 de la señalada norma.

En síntesis, por supuesto que el artículo 13 de la pluricitada normatividad impone el rechazo o la terminación anormal de los procesos cuando se incurra en alguno de los supuestos proscritos por el legislador, como lo son, la solicitud de prescripción respecto de predios de naturaleza baldía, sin embargo, el certificado especial del

CFA

registrador de instrumentos públicos no es un elemento suficiente para concluir tal condición de los bienes, y por tal motivo, no puede darse razón a lo decidido por el juzgado de primera instancia.

En ese orden, desvirtuados los argumentos sobre el que se sustenta la decisión impugnada, habrá que revocarse la providencia para que se proceda a la continuación del trámite de la referencia y dentro del adelantamiento respectivo, el *a-quo*, despliegue la actividad probatoria que considere a fin de desentrañar la naturaleza del inmueble objeto del proceso de pertenencia, en los términos de los postulados jurisprudenciales comentados en la presente decisión.

Por lo tanto, el Juzgado,

RESUELVE

- 1. REVOCAR** el auto de 20 de septiembre de 2022 proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Guatavita, para que proceda a la continuación del trámite de la referencia, conforme las consideraciones precedentes.
- 2. REMÍTASE** el diligenciamiento al Despacho de origen.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

CARLOS ORLANDO BERNAL CUADROS

Juez

Firmado Por:

Carlos Orlando Bernal Cuadros

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Choconta - Cundinamarca

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: **9b61aa52121acbfc46dfef930d165419eede467121bc7b54537c3a108780ff30**

Documento generado en 22/11/2022 12:39:36 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>