



Rama Judicial de Colombia
Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

Chocontá, Veintidós (22) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: TITULACIÓN POSESIÓN – SEGUNDA INSTANCIA
RADICACIÓN: 2021-00046-01
DEMANDANTE: JOHN FREDY GÓMEZ RAMOS
DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS

ASUNTO POR RESOLVER

Ingresa el proceso al Despacho, con el objeto de resolver de plano el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra del auto de 18 de agosto de 2022, proferido por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MANTA, mediante el que rechazó la demanda de la referencia, al considerar que el predio objeto del proceso se trataba de un bien de naturaleza baldía, lo que dedujo por cuanto no cuenta con registro de titulares de derecho real de dominio según certificó la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

DEL AUTO APELADO

El *a-quo* consideró en auto de 18 de agosto de 2022, que comoquiera que el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá, certificó que para el predio urbano denominado “San Miguel” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 154-13165, no se encontraron personas registradas como titulares de derechos reales, el inmueble objeto del proceso, no tenía naturaleza privada, y en cambio, debía tenerse como baldío. De tal suerte, que se imponía el rechazo de la demanda conforme al artículo 13 de la Ley 1561 de 2012, en concordancia con el inciso 2° del numeral 1° del artículo 6° de la misma norma.

DE LOS ARGUMENTOS DEL RECURSO

En el escrito del medio de control legal analizado, el apelante, presenta los siguientes reparos a la providencia del 18 de agosto de 2022;

1). En primer lugar, indica que en el certificado especial por el cual se tomó la determinación de rechazar la demanda, se da cuenta de inscripciones de cadenas de transferencias por ventas de derechos y acciones sobre el respectivo inmueble y, se deja en incertidumbre con respecto a la naturaleza jurídica del predio, pues no se afirma que sea baldío.

2). Asegura, que como consecuencia de lo anterior, presentó derecho de petición ante la Agencia Nacional de Tierras, en el mes de enero de

2021, el cual fue remitido por competencia a la Alcaldía Municipal de Manta, la cual finalmente le dio respuesta el 13 de abril de 2021, indicando que el inmueble sobre el que se solicitaba información, no era de naturaleza baldía. Respuesta por la cual, se dispuso a presentar la demanda de la referencia.

Consecuencia de lo anterior, solicitó revocar la providencia acusada, y admitir la demanda, 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.

1. Improcedencia de los procesos el saneamiento de la falsa tradición, que no cuentan con titulares de derechos reales registrados

De antemano se advierte que la decisión de primera instancia de rechazar la demanda habrá de confirmarse en su integridad, sin embargo, no por los motivos expuestos por el fallador, sino por los que se pasan a precisar.

Téngase en cuenta, que de conformidad con el artículo 1° de la Ley 1561 de 2012, el objeto de la norma, es crear un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos o rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición.

Si bien, en principio para uno y otro objetivo, el procedimiento es equivalente, lo cierto es que dependiendo de si se intenta obtener la titulación de la posesión material o el saneamiento de la falsa tradición, la legislación, trae pequeñas diferencias, entre las que se

CFA

cuentan algunos requisitos, como el anexo obligatorio del certificado de tradición que dé cuenta de la titularidad de dominio del respectivo bien.

Para corroborar lo anterior, es menester descender directamente en la normatividad relacionada, para lo cual, deberá avizorarse lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, literal a, que indica, que 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.

De modo que, en tratándose del ejercicio del procedimiento verbal especial de la Ley 1561 de 2012, para el saneamiento de la falsa tradición, es indispensable aportar el certificado de tradición en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales, pues la norma citada, es precisa en indicar que si no se encuentran personas registradas como titulares de derechos reales, aquella certificación es ineficaz para acreditar el lleno de los requisitos para la procedencia de la admisión de la demanda.

Siendo así, es preciso continuar con el estudio de la legislación ya citada, para verificar si la misma normatividad incluye alguna consecuencia expresa al respecto, encontrándose que el artículo 13 de la pluricitada norma indica; ***“Calificación de la demanda. Recibida la demanda y la información a que se refiere el artículo precedente, el juez procederá a resolver sobre su admisión, inadmisión o rechazo. Solamente rechazará la demanda cuando encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6° de esta ley, o cuando la demanda se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición. Procederá a su inadmisión en aquellos eventos en los cuales la demanda no sea subsanable por la actividad oficiosa del juez, y dará cinco (5) días para que el demandante la subsane. En los demás casos admitirá la demanda”*** Negrilla fuera del texto.

En síntesis, si no se logra obtener un certificado de tradición del inmueble pretendido, con titulares de derechos reales inscritos, la demanda deberá ser rechazada, siempre que se interponga la acción para el saneamiento de la falsa tradición.

Ahora bien, descendiendo al caso *sub judice*, se tiene; que efectivamente el demandante JOHN FREDY GOMEZ RAMOS, pretende el saneamiento de la falsa tradición que detenta con respecto del inmueble identificado con el F.M.I. 154-13165 y que, dentro del adelantamiento la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá informó que el señalado predio carece de antecedentes registrales de derechos reales, motivo por el cual, de conformidad con las normas transcritas, era imperativo el rechazo de la demanda, y por ende, debe conformarse la decisión del *a-quo*.

Lo anterior resulta entonces suficiente, para confirmar el auto apelado, pues sin ahondar en si el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, es la única prueba que puede demostrar el dominio, o la naturaleza de un inmueble, lo cierto es que al no acreditarse el lleno de los requisitos para la procedencia de la admisión del proceso verbal especial para el saneamiento de la falsa tradición, se impone el rechazo del trámite de la referencia.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto apelado de 18 de agosto de 2022 que rechazó la demanda de la referencia, por las razones expuestas en la presente providencia.

SEGUNDO: REMÍTASE oportunamente el diligenciamiento al Juzgado 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: **d9436ae848ea002b1f93e5f907d0d5015eb210bc7e6584649ea84ab919ddc389**

Documento generado en 22/11/2022 12:42:35 PM

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

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