



Rama Judicial de Colombia
Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

Chocontá, ocho (8) de abril dos mil veinticuatro (2024)

CLASE DE PROCESO: TITULACIÓN DE PREDIOS
REFERENCIA: 2019-0022-01
DEMANDANTE: ANTONIO GOMEZ GOMEZ
DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS

I. CONSIDERACIONES

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación formulado por ANTONIO GOMEZ GOMEZ, en contra la sentencia emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Manta el día 15 de diciembre de 2023.

II. ANTECEDENTES

Correspondió al Juzgado Promiscuo Municipal de Manta el conocimiento de la demanda de titulación de bien inmueble urbano de pequeña entidad económica (ley 1561 de 2012) radicada por ANTONIO GOMEZ GOMEZ, en contra personas indeterminadas.

Una vez adelantado el trámite procesal correspondiente, el Despacho el 15 de diciembre de 2023 emitió la sentencia que puso fin a la instancia, negando las pretensiones de la demanda ante la inexistencia de título que pruebe el dominio privado sobre el inmueble objeto del proceso.

III. EL RECURSO

Inconforme con la decisión, la parte actora presentó recurso de apelación, en el que señala que, la sentencia incurre en un error al afirmar que se trata de un bien inmueble rural, cuando el bien está ubicado en el área urbana del municipio, siendo entonces la Alcaldía la encargada de certificar la condición del bien, como en efecto lo hizo y señaló que no es un bien imprescriptible o de propiedad de las entidades de derecho público, desvirtuando la teoría del juzgado.

Agrega que, debe tenerse en cuenta que, cuanta con número de cédula catastral, y si bien o cuenta con número de matrícula, se encuentra registrado en el sistema antiguo de la Oficina de Registro de Chocontá, 31 de diciembre de 1958, página 101, partida 101, enero 7 de 1959, escrituras No. 371 de 19/07/1959 y 416 de 11/09/1958, corroborando que el predio ha estado bajo dominio privado por más de 65 años y por lo tanto susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

CONSIDERACIONES

La revisión en esta instancia del fallo de primer nivel debe centrarse, por necesidad legal, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante (artículo 328 del Código General del Proceso),.

EL PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a resolver es:

¿Acreditó el demandante los presupuestos para obtener la titulación del predio objeto del presente proceso conforme los lineamientos de que trata la ley 1561 de 2012, y en consecuencia revocar la sentencia de primera instancia?

TESIS DEL DESPACHO

La tesis que sostendrá el Despacho será NEGATIVA, pues se verifica la naturaleza imprescriptible del inmueble objeto del proceso, al no contar con titular de derecho real alguno.

FUNDAMENTOS JURIDICOS Y JURISPRUDENCIALES

Para resolver resulta necesario hacer precisión respecto de antecedentes jurisprudenciales tendientes al tema de la falsa tradición.

En tal sentido la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia SC10882 del 18 de agosto de 2015 señaló que:

“...se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio”

Esta situación es la que se presenta en el asunto que se debate en esta instancia, en donde el problema se traduce a la falta de tradición, tal y como lo señala la sentencia de primera instancia, en donde luego de un detallado análisis de los títulos, se concluye que el señor ANTONIO GOMEZ GOMEZ, no pasa de ser un mero tenedor, pues la tradición no existe, al no haber un verdadero dueño.

Nótese que la tradición es uno de los modos para adquirir un bien inmueble, y se necesita como requisito *sine qua non* un título traslativo de dominio, para de esta manera considerar que se efectúa la tradición.

Luego entonces, la falsa tradición se presenta cuando se transmite un derecho o un bien sin la existencia de un propietario.

Ahora, para sanear la llamada falsa tradición se creó la ley 1561 de 2012, que instaura un proceso verbal especial cuya competencia inicialmente la tiene el juez Civil Municipal del lugar donde se encuentre el bien inmueble, además señala que, podrá iniciar este proceso la persona que tenga registrado a su nombre título con inscripción que conlleve a la falsa tradición como lo señala el artículo 2° de la mencionada ley o los poseedores que reúnan las condiciones establecidas en la misma ley.

De otro lado, el titular del dominio incompleto es la persona que no tiene la propiedad del dominio en razón a una falsa tradición.

En el caso que ahora ocupa la atención del Despacho, el demandante sostuvo que el predio cuya titularidad se pretende sanear, fue adquirido por el señor ANTONIO GOMEZ GOMEZ el

15 de octubre de 1997, mediante promesa de compraventa de los derechos y acciones que les llegaran a corresponder en la sucesión del señor JOSE DEL VCARMEN BELTRAN GOMEZ, la señora FELICIANA AVENDAÑO (cónyuge sobreviviente en ese entonces) y el señor LUIS ANTONIO BELTRAN AVENDAÑO hijo del causante.

Se señala demás que, no se pudo llevar a cabo la firma de la escritura, ni tampoco el pago de la totalidad del precio, en razón al fallecimiento del señor LUIS ANTONIO BELTRAN AVENDAÑO el 15/05/2009 y la señora FELICIANA AVENDAÑO DE BELTRAN el 12/01/2015, y advierte que, el señor BELTRAN AVENDAÑO era el encargado de adelantar el proceso de sucesión de su señor padre JOSE DEL CARMEN BELTRAN GOMEZ, con el único fin de que los derechos y acciones adquiridos por el demandante, fuesen incluidos en el juicio de sucesión, no obstante no se logró por el extravió del contrato.

Al momento de ordenarse la anotación de inscripción de la demanda en los folios de matrícula de los inmuebles cuya titularidad pretende ser saneada, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá se abstuvo de efectuar el registro, toda vez que *“no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales”*, situación le permitió al juez de primera instancia inferir acertadamente que el bien es imprescriptible y, por ende, la ocupación, posesión, y transferencia, se encuentran restringidas.

Y es que como correctamente lo indicó, cuando se busca el saneamiento de títulos con falsa tradición, es necesario el cumplimiento de los requisitos legales (Art. 6° ley 1561 de 2012) *“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.”

Tan es así que, el inciso segundo de ese mismo articulado autoriza el rechazo de la demanda o la terminación anticipada por el incumplimiento de los requisitos 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...”*

El Despacho luego de haber efectuado la investigación necesaria, no encontró que efectivamente sobre el bien inmueble del que recaen las pretensiones, exista titular de derecho real alguno, tan es así que no tiene folio de matrícula inmobiliaria, por lo que se presume en efecto que es baldío y por ende imprescriptible.

Claro, el bien se encuentra registrado en el sistema de la oficina de registro de esta ciudad, como lo señala en su escrito de apelación el libelista, y como también lo señala la misma oficina de Registro *“REVISADO EL LIBRO 1, TOMO 2, PAGINA 299, PARTIDA 626 DE 1943, y LIBRO 1, TOMO 3, PAGINA 583, PARTIDA 627 DE 1958, se transcribe la siguiente inscripción en papel común toda vez que el título antecedente corresponde a derechos y acciones sin antecedente de pleno dominio.”* Esta situación no acredita que la naturaleza del bien sea privada, por el contrario otorga la total certeza de la inexistencia de titular de

derecho real, ya que tales anotaciones datan desde 1943, la más antigua.

Obsérvese que el más alto Tribunal de lo Constitucional ha señalado que: *“(...) el registro cumple únicamente una función de publicidad cuando se trata de bienes baldíos. Sin embargo, tratándose de baldíos la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos no tiene el efecto de efectuar la tradición de los inmuebles (...)”*¹

Ahora, el art. 1º de la Ley 200 de 1936 establece que *“se presumen que no son baldíos sino de propiedad privada”* aquellos inmuebles rurales que son poseídos por particulares y explotados económicamente, sin embargo, tal y como lo ha precisado la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC9845 de 10 de Julio de 2017, aquella presunción solamente tiene cabida para demostrar la buena fe del ocupante al momento de solicitar su adjudicación ante la Agencia Nacional de Tierras. Al respecto, la Corte Constitucional también indico:

“Los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, La Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en conjunto se descubre que el conflicto es apenas aparente. Lo anterior, debido a que la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, como se observó, en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera ocupación. (...) Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario en

¹ Sentencia SU-235 de 2016.

la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.”²

Es claro entonces, que de acuerdo con la información dada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se trata de un predio de carácter baldío, el cual, por ende, no puede ser adquirido por medio de la acción que aquí se instauró, todo lo cual lleva a confirmar el proveído de primera instancia. No hay lugar a condena en costas al no haber oposición a las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

En mérito de lo anterior **El Juzgado Civil del Circuito de Chocontá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

- 1. CONFIRMAR** la sentencia del 15 de diciembre de 2023, emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Manta-Cundinamarca.- teniendo en cuenta para ello lo manifestado en la parte motiva del presente proveído
- 2.** Sin condena en costas
- 3. REMÍTASE** oportunamente el diligenciamiento al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

² Sentencia T-548 de 2016.

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: **da50724c77413a34603f099cea44108904673e7d0dfa5d23236a2a77d4f2d2f1**

Documento generado en 08/04/2024 09:13:24 AM

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

<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>