



***Rama Judicial de Colombia***  
***Juzgado Civil del Circuito de***  
***Chocontá***

Chocontá, 25 de abril de 2024

PROCESO: TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD  
DEMANDANTE: PEDRO PABLO HERRERA Y OTRA  
DEMANDADO. PERSONAS INDETERMINADAS .  
RADICACIÓN: 2021-00053

Decídase el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra del auto de 1° de Septiembre de 2023, proferido por el Juzgado Civil Municipal de Manta, dentro del proceso de la referencia.

### ANTECEDENTES

1. Mediante auto de 1° de septiembre de 2023 el Juzgado de conocimiento rechazó de plano la demanda presentada toda vez la certificación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos determinó la inexistencia de persona alguna como titular de derechos reales, por tanto se presume que se trata de un bien baldío.

2. Contra dicho pronunciamiento, la parte

demandante, presentó recurso de reposición en subsidio el de apelación, bajo el argumento que no se tuvo en cuenta los procesos especiales regulados por la ley 1561 de 2012, advirtiendo además que no se puede calificar un bien como baldío cuando, se ha pagado impuesto predial, existen antecedentes registrales, existe matrícula inmobiliaria y certificado de Tradición y libertad.

3. Agrega que, tampoco se tuvo en cuenta que el bien colinda con inmuebles que tienen titulares de derecho real, ni tampoco la constancia de relación de bienes baldíos, ni que en el presente caso o estuviese reclamando el Municipio de Manta

4. Concluye afirmando que es obligación del juez, dentro del trámite del proceso verificar minuciosamente que el bien no sea de titularidad valdía, para lo cual el legislador introdujo la obligación de citar una serie de entidades para que se pronuncien sobre la naturaleza jurídica de los inmuebles.

## CONSIDERACIONES

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 inexistencia de titular de derechos reales sobre el bien objeto del presente proceso, 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 inicialmente por el señor ROSENDO HERRERA (q.e.p.d.) en vigencia con la sociedad conyuga, con la señora EVANGELINA HERRERA DE HERRERA (q.e.p.d.) en

1949, luego de su fallecimiento el ahora demandante continuo con la posesión.

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 dederecho 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...”*

Así entonces el Despacho al determinar que sobre el bien inmueble objeto del proceso no existe titular de derecho real alguno, 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, existen antecedentes registrales, certificado de Tradición y Libertad como lo señala en su escrito de apelación el libelista, y como también lo señala la misma oficina de Registro “*Se realizó búsqueda en los libros de índices de propietarios y/o libro de tradentes, adquirentes, tomando como referencia las inscripciones del antiguo sistema del año 1840 a 1976 REVISADO EL LIBRO 1 TOMO 2, PAGINA 027, NUMERO 597 DE 1961,*” y más adelante señala que “*Determinándose, de esta manera la INEXISTENCIA de plano dominio y/o titularidad de Derechos Reales sobre elmismo*

*Por ende NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DEREHOS REALES, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo”*

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 1976, 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 (...)*<sup>1</sup>

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 la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.”*<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Sentencia SU-235 de 2016.

<sup>2</sup> Sentencia T-548 de 2016.

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. Sin condena en costas.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo anterior **El Juzgado Civil del Circuito de Chocontá,**

#### **RESUELVE:**

- 1. CONFIRMAR** la el auto de 1° de septiembre de 2022, 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.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**EL JUEZ**

**CARLOS ORLANDO BERNAL CUADROS**

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: **8fff80923699f261042e7ab60b3f94e7b8e124ea91f68cecdcd9cc9024744ace**

Documento generado en 25/04/2024 03:07:51 p. m.

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

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