

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, primero (01) de febrero de dos mil veintiuno (2.021)

Proceso	Titulación de predio – ley 1561 de 2012
Demandante	Orlando De Jesús Ospina Calle
Radicado	05679 40 89 001 2013 00202 00
Providencia	Sentencia General 012, civil 004
Decisión	Decreta terminación anticipada del proceso – Niega las pretensiones

Conoce este Despacho del proceso verbal especial de saneamiento de la falsa tradición regulado en la ley 1561 de 2012, promovido por Orlando De Jesús Ospina Calle, identificado con C.C. 10.191.389. Se dio inicio al proceso con fundamento en los siguientes

HECHOS

Indicó la parte actora que el señor Orlando De Jesús Ospina Calle adquirió por escritura pública N° 570 del 11 de julio de 2011, otorgada ante la Notaría Única de esta municipalidad, el 50% los derechos herenciales en la sucesión ilíquida de Jesús María Ramírez Henao, vinculados al siguiente inmueble: “Lote de terreno situado en el municipio de Santa Bárbara – Antioquia, en el paraje de El “Cementerio” y que linda (según la escritura de adquisición): Por el frente u oriente con la carrera Santander o Calle El Cementerio, en 9,00 metros; Por el costado Norte con propiedad de La Parroquia de Santa Bárbara, o sea, El Cementerio, en 37,55 metros; Por el pie o parte de atrás, que es el Occidente, con propiedad del señor Everardo Sánchez en 9,00 metros; y por el lado restante, que es el Sur, con propiedad de Hamilton Bedoya, en 21,45 metros y de Ninfa Ospina, en 16,52 metros”, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 023-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta municipalidad, código catastral N° 679-01-010-007-0-005, barrio 10, manzana 7, predio 5, ubicado en la carrera 50 N° 44-05 de Santa Bárbara – Antioquia.

Señaló la parte demandante que el señor Orlando De Jesús Ospina Calle, al momento de presentar la demanda, ostentaba la posesión del inmueble descrito anteriormente por un periodo de 8 años, el cual, sumado a los anteriores poseedores, superaba los 50 años de posesión.

En virtud de lo anterior, se solicitó por el apoderado del actor declarar saneada la titulación de la propiedad del señor Orlando De Jesús Ospina Calle respecto del inmueble objeto de proceso, ordenándose la inscripción de la correspondiente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 023-1993

ACONTECER PROCESAL

Mediante auto del 22 de enero de 2014, se dispuso oficiar a las entidades contempladas en el artículo 12 de la ley 1561 de 2012, a efectos de obtener la información requerida para proceder con la calificación de la demanda. Posteriormente, y luego de contar con la información solicitada, se admitió la acción, oficiando a la Superintendencia de Notariado y Registro, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara – Antioquia, INCODER, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Personería Municipal de esta localidad, para que se pronunciaran en el ámbito de sus funciones, en los términos del artículo 14 de la referida ley.

Una vez agotadas las comunicaciones anteriores, así como el emplazamiento a los colindantes del predio objeto de titulación, se dispuso por el Despacho fijar fecha para practicar la inspección judicial contemplada en el artículo 15 de la ley 1561 de 2012. No obstante, en providencia del 28 de marzo de 2019, se realizó un control de legalidad sobre lo actuado en el proceso, constatando que, por pretenderse el saneamiento de la falsa tradición, es requisito *sine qua non* la existencia de un titular de derecho real inscrito sobre el predio que se pretende titular, condición que se echa de menos en estas diligencias. Por lo tanto, se requirió a la parte actora para que procediera a gestionar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la localidad, un certificado, diferente al de libertad y tradición, que diera cuenta de la existencia de titulares de derechos reales sobre el bien.

Seguidamente, la apoderada del demandante solicita a esta judicatura se le admita la reforma de la demanda por ella radicada el 4 de octubre de 2019, señalando pretender por prescripción adquisitiva de dominio, bajo los parámetros procesales contenidos en la ley 1561 de 2012, el inmueble ampliamente referenciado, para cuyos efectos adjuntó un “Certificado Especial de Pertenencia, Antecedente Registral en Falsa Tradición”, suscrito por la Registradora Seccional de Instrumentos Públicos de esta localidad y fechado el 30 de septiembre de 2019, en el cual se establece la imposibilidad de certificar la existencia de titular alguno de derechos reales.

En orden a lo anterior y previo a emitir pronunciamiento alguno frente a la reforma de la demanda, se dispuso oficiar a la Alcaldía Municipal de esta localidad y a la Agencia Nacional de Tierras a fin de determinar la naturaleza del inmueble que se pretende usucapir.

Atendiendo los antecedentes procesales señalados, considera este Despacho necesario decretar la terminación anticipada del proceso, conforme los lineamientos estipulados en el artículo 6º, numeral 1º de la ley 1561 de 2012, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo establecido en el artículo 8° de la ley 1561 de 2012, este Juzgado es competente para conocer del presente proceso comoquiera que el inmueble objeto de la Litis se encuentra ubicado en esta municipalidad.

Convergentes como se encuentran los presupuestos procesales necesarios, sin que se observe la presencia de irregularidades que puedan viciar de nulidad lo actuado, se procederá con la terminación anticipada del proceso, dando aplicación a la disposición normativa consagrada en el artículo 6°, numeral 1°, inciso 2° de la ley 1561 de 2012.

Con tal fin, debe precisarse en primer lugar que la ley 1561 del 11 de julio de 2012, establece el procedimiento para resolver las solicitudes tendientes a titular la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, o sanear las denominadas falsas tradiciones. Es así como en su artículo 2° establece cuáles son los sujetos llamados a promover dicho proceso, para cuyos efectos estipula: “**SUJETOS DEL DERECHO**. Se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley.

Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley. (...)”.

A su vez, el artículo 6° de la ley en mención establece los requisitos que debe cumplir el proceso que regula, a saber:

*“**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.” (...) (Subrayas y negrillas del Despacho).

De lo anterior se desprende que para la prosperidad de las pretensiones de quien acude a la jurisdicción promoviendo el proceso verbal especial contemplado en la ley 1561 de 2012, es indispensable acreditar la naturaleza privada del respectivo inmueble, de lo contrario, la judicatura deberá decretar la terminación anticipada del proceso.

Ello quiere decir que en el transcurso del proceso debe establecerse con total certeza que el inmueble objeto de titulación presenta un antecedente registral del derecho real de dominio, circunstancia que per se permite colegir que se está ante una propiedad privada, protegida y regulada bajo los parámetros del derecho privado, conforme lo estipulado en el artículo 57 de la carta magna.

Contrario sensu, cuando se está frente a un inmueble que carece de tal antecedente registral debe tenerse como un bien baldío, recayendo en el interesado la carga de desvirtuar la naturaleza pública del mismo, para cuyos efectos debe aportarse la prueba fidedigna de la existencia de un titular particular. Al respecto, ha señalado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

“(...) de acuerdo con el artículo 675 del C. C., se tienen como baldíos los fundos que carecen de otro dueño, no siendo esta norma una presunción, luego entonces, es claro que es una carga probatoria del prescribiente, demostrar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare en cabeza suya la usucapión a través del proceso judicial”¹

Adicionalmente, en tratándose de bienes baldíos, ha señalado en forma tajante el máximo tribunal de la jurisdicción ordinaria que estos son imprescriptibles, y sólo pueden adquirirse bajo el trámite administrativo que para tales efectos se disponga por el Estado. Es así como se indicó:

“Luego, el artículo 3° de la Ley 48 de 1882 consagró que: «[l]as tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil». Así mismo, el canon 61 de la Ley 110 de 1912 dispuso que «[e]l dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción» y en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 se estableció 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 la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que se delegue esta facultad.»

¹ Sentencia STC9845-2017 del 10 de julio de 2017, Radicación N° 73001-22-13-000-2017-00239-01, M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo.
Sentencia Anticipada – Proceso especial Ley 1561
Demandante: Orlando de Jesús Ospina Calle
Demandado: Indeterminados
Radicado: 05 679 40 89 001 2013 00202 00

"Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa» (Resalta la Corte)."

(...)

En ese contexto, resulta claro que los bienes baldíos son aquellos cuya titularidad está en cabeza del Estado y se encuentran situados dentro de los límites del mismo, y en virtud de esa calidad, los particulares pueden hacerse dueños de éstos sólo y exclusivamente por adjudicación administrativa, para lo cual deberán acreditar ciertos requisitos contemplados en la ley, no siendo posible adquirirlos por otro modo como la usucapión."²

En complemento a lo anterior, en el presente evento puede considerarse que el inmueble objeto de la Litis es un bien ejido, pues se encuentra ubicado en la zona urbana de esta localidad, bajo la administración del municipio de Santa Bárbara. No obstante, tales bienes, dada su naturaleza pública, están revestidos de la característica de imprescriptibles³. Adicionalmente, la ley 41 de 1948 establece la forma en que puede adquirirse un bien ejido, sin que esté contemplado bajo ninguna circunstancia la posibilidad de que, vía judicial, se adjudiquen dichos bienes, pues, se reitera, es una prerrogativa propia de la administración municipal. Aunado a ello, establece el artículo 123 de la ley 388 de 1997 que los inmuebles baldíos ubicados en el suelo urbano de los municipios, pertenecerán a estos siempre y cuando no constituyan reserva ambiental⁴.

Ahora bien, tal y como se expuso con anterioridad, considera este Despacho imperativo decretar la terminación anticipada de las presentes diligencias, comoquiera que, desde el 10 de diciembre de 2013, fecha en que se radicó la demanda, han transcurrido más de siete años sin que se haya podido establecer la naturaleza privada del inmueble objeto de titulación, pese a los múltiples oficios dirigidos a diversas entidades estatales. En este punto, es importante resaltar que si bien la Alcaldía Municipal expone que el referido inmueble es privado, toda vez que cuenta con la ficha predial N° 20902704 y figura como propietario el demandante, lo cierto es que allí mismo se afirma que el título de adquisición del bien es la Escritura Pública N° 570 del 11 de julio de 2011, otorgada ante la Notaría Única de esta municipalidad; escritura que da cuenta de una compraventa de derechos herenciales relacionados con el citado bien, por lo que fue registrada como falsa tradición por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos local.

² Sentencia STC8261-2019 del 21 de junio de 2019. Radicación N° 15001-22-13-000-2019-00033-02. M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo.

³ Ley 41 de 1948, artículo 1º: Los terrenos ejidos situados en cualquier municipio del país no están sujetos a la prescripción, por tratarse de bienes municipales de uso público o común.

⁴ ARTICULO 123. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales.

Sentencia Anticipada – Proceso especial Ley 1561

Demandante: Orlando de Jesús Ospina Calle

Demandado: Indeterminados

Radicado: 05 679 40 89 001 2013 00202 00

Por su parte, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta municipalidad, mediante certificación expedida el 30 de septiembre de 2019⁵, señala lo siguiente respecto del inmueble que se pretende adquirir por el actor:

“Registra folio de matrícula inmobiliaria N° 023-1193 y, de acuerdo a su Tradición, la adjudicación en sucesión corresponde a “Derechos Hereditarios”; determinándose, de esta manera, la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada.

(...)

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

(...)

*Cabe advertir que respecto del inmueble objeto de consulta, puede tratarse de un predio de **naturaleza baldía**, que sólo se puede adquirir por Resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, artículo 65 de la ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea **RURAL**) o por adjudicación o venta o realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) artículo 123 de la ley 388 de 1997 (en caso de que su característica sea **URBANA**)”* (Subrayas y negrillas del texto original)

En ese orden de ideas, fácil resulta concluir que el inmueble ampliamente referenciado es un bien público, el cual, por encontrarse en la zona urbana de esta localidad y no hacer parte de los bienes bajo reserva ambiental, pertenece al Municipio de Santa Bárbara, siendo el ente territorial el único que puede adjudicarlo o venderlo a un particular.

A este respecto, denota esta agencia judicial que la parte actora no ha efectuado actividad alguna tendiente a acreditar la particularidad del inmueble que pretende titular; sin embargo, dando aplicación al principio de impulso oficioso contemplado en el artículo 5° de la ley 1561 de 2012, el Despacho ha acudido ante todas las instancias posibles con tal fin, obteniendo los resultados enunciados con anterioridad.

De esta manera, encuentra el Despacho que se presentan los elementos necesarios para decretar la terminación anticipada del proceso, pues además de recaer sobre un inmueble de naturaleza pública, (artículo 6° numeral 1° de la ley 1561 de 2012), se han agotado las actividades necesarias para corroborar tal situación, por lo que no existe razón alguna para continuar con el desarrollo de las etapas procesales subsiguientes, habida cuenta que para proferir sentencia acogiendo las pretensiones, bien sea para titular la posesión o para sanear la falsa tradición, es indispensable que en ambos casos se refiera a predios de propiedad privada, de conformidad con lo estipulado en el artículo 17 ídem. Por sustracción de materia, no se requiere pronunciamiento de fondo respecto de la reforma de la demanda presentada por la parte demandante.

⁵ Ver Certificado Especial de Pertenencia. Antecedente Registral en Falsa Tradición obrante a folio 303-304.

Sentencia Anticipada – Proceso especial Ley 1561

Demandante: Orlando de Jesús Ospina Calle

Demandado: Indeterminados

Radicado: 05 679 40 89 001 2013 00202 00

En el presente proceso se nombró como perito al ingeniero Héctor Jaime Hernández, quien dentro del término establecido presentó la respectiva pericia por lo que se hace necesario en esta decisión, fijarle los respectivos honorarios, para su tasación se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1561 de 2012

Sin más consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por cuanto el inmueble objeto de titulación es de naturaleza pública y por ende imprescriptible, conforme lo preceptuado en el artículo 6° de la ley 1561 de 2012, tal y como se expuso en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Conforme lo anterior, se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 023-1993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara – Antioquia, medida que fue comunicada N° 984 del 5 de octubre de 2015.

TERCERO: Se fija como honorarios al perito Ingeniero Héctor Jaime Hernández Torres 30 SMLMD correspondientes al año 2021 que equivale a \$908.526 en los que se incluyen los gastos en los que haya incurrido para adelantar la pericia; a cargo de la parte demandante.

CUARTO: Contra la presente sentencia procede el recurso de apelación de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1561.

QUINTO: Ejecutoriada la presente decisión, archívese el expediente previas las anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 013 fijado el día 02 del mes de febrero del año 2021, a las 08:00 de la mañana.

DANIEL FELIPE GALLEGU URREA
Secretario