NOTA SECRETARÍAL-. Señor juez, le informo que se recibió escrito de parte del señor Registrador de Instrumentos Públicos de Lorica donde suspende a prevención el trámite de registro de la sentencia proferida por el despacho el veintiuno (21) de abril de 2022. A su Despacho para que se sirva proveer. San Bernardo del Viento, treinta y uno (31) de agosto de 2022.

MARIA FERNANDA MANGONES DÍAZ

SECRETARIA

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

San Bernardo del Viento, primero (1º) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Verbal de Pertenencia

Demandante: Stefan Jordan Ceballos

Demandados: Georgina Bautista Morelo, Efraín Bautista Morelo (sus Herederos indeterminados), comuneros titulares de derecho de Dominio y personas indeterminadas.

Radicado: Nº 236754089001-2020-00149-00

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a decidir sobre la comunicación remitida a este despacho de parte del Registrador de Instrumentos Públicos de Lorica, donde informa que por resolución N° 043 de fecha 23 de junio de 2022, decidió suspender a prevención el trámite de registro de la sentencia proferida por el despacho el día veintiuno (21) de abril de 2022, por existir inconsistencias en cuanto a que no se adjuntó certificado especial de pertenencia, la demanda no se encuentra inscrita, falta cédula catastral del bien, y sobre el bien titulado existe presunción de ser baldío, situaciones que el fallador de instancia pasa a analizar para determinar si insiste en el registro o se acepta lo expuesto por la Oficina de Registro.

CONSIDERACIONES

Con fundamento en la sentencia T-488 de julio de 2014, fue expedida la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras) y Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 13 de noviembre de 2018, donde dichas entidades dan cumplimiento a las órdenes precisas dadas por la H. Corte Constitucional en la sentencia citada, determinando las pautas a seguir por los Registradores de Instrumentos Públicos a efectos de evitar la titulación de terrenos que se debían presumir baldíos a través de procesos de pertenencia, consagrando que, en eventos de que dicho funcionario recibiese la solicitud de registro de sentencia proferida por un Juez de la República declarando la adquisición a través de procesos de pertenencia y considerase en presencia de dudas con respecto a la naturaleza jurídica del bien, esto es, que no se tuviese la certeza de que fuera privado el bien adjudicado, e igualmente en caso de inconsistencias, el trámite a seguir por la Oficina de registro no era otro que la aplicación del artículo 18 de

la ley 1579 de 2012, donde se dispone la suspensión del trámite de registro y que es del siguiente tenor:

"SUSPENSIÓN DEL TRÁMITE DE REGISTRO A PREVENCIÓN. *En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente,* ***se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión.*** *La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente.*

Visto lo anterior, al ser recibido por el despacho judicial el oficio 2022-0566 de agosto 29 de 2022, donde se comunica por parte del Registrador de Instrumentos Públicos la suspensión del trámite de registro de la sentencia de fecha veintiuno (21) de abril de 2022 que titulo la propiedad, a través del trámite contemplado en la ley 1562 de 2012, de un bien inmueble rural por considerar solventados los presupuestos axiales de la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deprecada por el señor Stefan Jordan Ceballos, corresponde al fallador, conforme al transcrito artículo 18 de la ley 1579 de 2012 determinar si acepta lo argumentado por la ORIP de Lorica, se ratifica en su decisión o adiciona algún aparte a la misma, acogiendo el dispensador de justicia las últimas opciones detalladas en atención de lo siguiente:

Estudiando las inconsistencias que detalla el Registrador referente a que el bien se presume ser baldío, para el despacho tal inconsistencia no debe ser de recibo por estas razones:

El artículo 48 de la ley 160 de 1994 nos enseña lo siguiente, en cuanto a la acreditación de propiedad privada:

"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.***

Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público."

Quiere decir lo anterior que, para determinar la existencia de propiedad privada sobre bienes raíces, se requiere un título originario expedido por el Estado que por ejemplo contenga adjudicación de baldío rural y/o Unidad Agrícola Familia a través del entinto INCORA, o adjudicación de baldío urbano, por parte de entidad territorial bajo el imperio de la denominada ley Tocaima.

Igualmente, del texto de la norma en cita, **es fácil apreciar que también se puede acreditar dominio particular con otra clase de títulos debidamente inscritos en el que consten tradiciones de dominio por un lapso no inferior al término de prescripción extraordinaria** que, para la fecha, antes de la ley 791 de 2012 se consumaba en 20 años, títulos otorgados con anterioridad a la ley 160 de 1994.

Por su parte, y para los efectos pretendidos al citar la norma de la ley 160 de 1994, debemos determinar lo que se entiende por propiedad, lo que es el título y modo como fuerzas necesarias para adquirir ese derecho, y cómo funciona el mismo para la tradición del dominio como modo de adquirir.

La definición de propiedad está contenida en el artículo 669 del Código Civil, en el que se entiende el derecho de propiedad como un "*(…) derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.*"

La consolidación del derecho de propiedad se encuentra sometida a las reglas del título y el modo como dos elementos inescindibles al momento de concretar el derecho de propiedad de bienes raíces, **que se traducen en la forma en que se crean las obligaciones y la posterior ejecución de las mismas**. Para el profesor **VELÁSQUEZ JARAMILLO** desde "*(…) la adquisición de un derecho real como el dominio necesariamente tienen presencia dos fuerzas fundamentales: el acuerdo de voluntades*

verbal o escrito, creador de obligaciones, y la ejecución de ese acuerdo en un momento posterior diferente del inicial."

El artículo 673 del Código Civil, establece que "*Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión**, la tradición**, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*"

Por título ha entendido la H. Corte que es el hecho del hombre generados de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, sentencia de octubre 4 de 1977), y el artículo 745 del Código Civil determina que para que valga la tradición se requiere de un título traslaticio de dominio como el de venta, permuta, donación, entre muchos y que dicho título sea válido; igualmente, el título, refiriéndose a tradición de bienes inmuebles requiere de la solemnidad de la escritura pública, y precisamente para que se efectué la tradición, como modo de adquirir el dominio o propiedad, respecto de bienes inmuebles, a la luz de lo contemplado en el artículo 756 del Código Civil "por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos".

De todo lo anterior, en ese asunto, se colige que, para los efectos del artículo 48 de le ley 160 de 1994, en cuanto a títulos inscritos con anterioridad a la vigencia de esa ley, los mismos deben constar con tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.

Para el caso concreto, desde el inicio del proceso, en el auto admisorio de la demanda, al analizar el contenido del certificado de tradición del bien inmueble de mayor extensión aportado por la parte actora con la demanda e identificado con el número de matrícula inmobiliaria 146-925 de la ORIP de Lorica, Córdoba, este juzgado, atendiendo que la anotación número 1 del mismo contenía la inscripción título traslaticio de dominio –compraventa- que no había perdido su eficacia legal y registrado cabalmente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica –bajo el mismo folio de matrícula No. 146-925- y realizado en el año 1926, 62 años (aproximadamente) antes de la entrada en vigencia de la ley 160 de 1994, determinó que dicho bien tenía propiedad privada registrada derivada de dicho acto de compraventa contenido en escritura pública No. 05 de la Notaria Única de Lorica, por lo cual existía título (traslaticio, vigente y válido) y modo (inscripción en el registro) como fuerzas creadoras del derecho real de dominio en cabeza de un propietario particular que luego pasó a ser del padre de los aquí en este proceso demandados y conforme con la consagración de la norma (artículo 48 de la ley 160 de 1994) que transcribimos: "…, ***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"***

Para llegar a esa conclusión, esto es, ostentar propiedad privada el bien arriba mencionado, el fallador tuvo en cuenta la prueba idónea exigida por el artículo 375 del Código General del Proceso dentro del proceso de pertenencia, que lo es, el certificado de tradición y libertad del bien pretendido en usucapión, al cual se le confirió categoría de plena prueba de propiedad privada pues, dentro de los principios que orientan el actual sistema registral, se tiene que el mismo, a más del de publicidad, tiene función probatoria y de medio de tradición de los bienes inmuebles, lo que conllevaría a decir que para determinar en Colombia quien es propietario de un bien raíz basta con revisar el certificado de tradición y libertad del bien respectivo, principio estos que trae el artículo 2º de la ley 1579 de 2012 así:

ARTÍCULO 2o. OBJETIVOS. *El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:*

a) ***Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces*** *y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;*

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.

c) ***Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción****.*

Por ello, al estar asentado en la anotación número 1 del certificado de tradición del bien con matrícula inmobiliaria 146-925 de la ORIP de Lorica, el juzgado le dio plena validez a su contenido atendiendo los principios mencionados. Nótese que en dicha anotación aparece el acto que transfiere el dominio por el modo de adquirir de la tradición y con él, se confiere

la calidad de pleno propietario (DESIGNADO CON UNA X) y no de propietario con dominio incompleto que en caso de existir se determina con la letra I, por lo que en ejercicio de la función registral y llevar a cabo todos los exámenes determinados para la misma calificación e inscripción, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos así lo inscribió, denotando el juzgado que el Registrador para efectos de la inicial venta realizada le confiere titularidad de derecho de dominio al inicial propietario, hace lo mismo para las ventas de cuotas partes sucesivas que se reflejan en la historia del bien según el certificado de tradición, dándole calidad de propietarios en común y proindiviso a los compradores y ahora, súbitamente, para los efectos de declaración de pertenencia, no le da la misma categoría siendo a todas luces una apreciación ilógica.

Ahora bien, mirando el tópico de certificado especial requerido como motivo de inconsistencia, deja perplejo al fallador que la resolución expedida por el Registrador tenga ese "presunto requisito" como sustento para suspender el registro de la sentencia, lo que en estricto sentido jurídico no es un requisito de la sentencia adjuntar tal certificado especial de pertenencia donde se deba acreditar algo que en el certificado de tradición expedido por esa misma oficina refleja como prueba de tener propietario privado incumpliendo con los principios del artículo 2º literal a y c del Estatuto Registral al desconocer ser medio de tradición y los efectos probatorios de los certificados por ella expedidos, dejando constancia igual que, en el presente asunto se decretó prueba oficiosa respecto del certificado especial de pertenencia y la vinculación de la Agencia Nacional de Tierras, con el fin de determinar la naturaleza jurídica del bien pretendido en prescripción y **fue adjuntado al plenario el certificado especial de pertenencia expedido por el mismo registrador** el 22 de octubre de 2021 sobre el bien identificado con matrícula inmobiliaria 146-925 el donde el señor Registrador erige la presunta presunción de ser baldío derruida al interior del proceso por el caudal probatorio arrimado oficiosamente y bajo la égida del estudio de propiedad privada realizado arriba.

Para fincar aún más, dentro del proceso, como se analizó en la sentencia, al vincular a las entidades, la **Agencia Nacional de Tierras**, por oficio que milita en el expediente, con el número 20213101045741 de dieciocho (18) de agosto de 2021, determinó, al hacer el estudio de títulos, que, el predio objeto de la solicitud -MI 146-925 de la ORIP Lorica- es de naturaleza jurídica privada.

Por otro lado, la inscripción de la demanda, como lo manda nuestro ordenamiento procesal, fue ordenada en el auto admisorio de la demanda y **debidamente comunicada al señor Registrador, quien se negó a inscribirla por nota devolutiva de cuatro (4) de febrero de 2022** como lo ha hecho en todos los procesos que se tramitaron al unísono respecto del bien con matrícula 146-925, con fundamento en esto*: "SOLO ES PROCEDENTE LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA CUANDO ESTA DIRIGIDA CONTRA EL TITULAR O TITULARES PLENOS DEL DERECHO DE DOMINIO Y QUE ESTE DIRIGIDA CONTRA PERSONAS DETERMINADAS **Y EL PREDIO SE ENCUENTRA EN FALSA TRADICIÓN***", causa esa que, a más de no ser real pues es claro que existe propiedad privada y no falsa tradición en su adquisición, considera el juzgador que, la falta de registro de la demanda por parte del registrador, **que entre otras cosas si fue ordenada**, no puede ser motivo de irregularidad de la sentencia para ordenar la suspensión a prevención pues éstos son autos autónomos del funcionario judicial y la inscripción del mismo, por ningún modo puede entenderse como prerrequisito para el registro del alto cumbre y culminante de un proceso como lo es la sentencia, no existiendo razón por este tópico para no ratificar la sentencia.

Por lo anterior, considerando dentro del proceso determinada la existencia de propiedad privada respecto del bien pretendido y adjudicado en pertenencia, habiendo entonces superado la "supuesta" presunción de baldío –que en este caso no es posible aplicar-, no siendo requisito para registro de la sentencia aportarle al registrador certificado especial alguno ni que exista inscripción de la demanda (que si fue ordenada y negada para el bien MI 146-925), siendo consecuentes con el desarrollo del proceso y lo esbozado en esta providencia, el camino a seguir por el fallador no es otro que ratificar la sentencia proferida donde se tituló el dominio o propiedad de un bien a favor del señor Stefan Jordan Ceballos, al tenor de la previsión contemplada en el artículo 18 de la ley 1579 de 2012.

Por último, a más de la insistencia en el registro, se exhortará al plurimencionado funcionario de instrumentos públicos, ordenándole que, sin más dilaciones, cumpla con su obligación de registrar o inscribir la sentencia proferida en este asunto, como se lo ordena el artículo 17 de la ley 1579 de 2012, **no siendo procedente complemento alguno respecto al tópico de la identificación o número de cédula o referencia catastral del**

bien que se encuentra demostrada en el proceso ser No. 000000100036000 y la cual se encuentra bien detallada en el numeral 1º de la sentencia de 21 de abril de 2022.

En mérito de lo antes expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

Primero.- Ratificar, en todas sus partes, la sentencia proferida por este despacho del día veintiuno (21) de abril de 2022, dentro del proceso verbal de pertenencia consagrado en la ley 1562 de 2012 cuyo demandante es Stefan Jordan Ceballos, providencia que fue comunicada para su inscripción al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Lorica por oficio No. 0179 de veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022).

Segundo.- Oficiar para la materialización de las anteriores decisiones respecto de la ratificación de la sentencia, al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Lorica a quien se ordena sin más dilaciones, cumpla con su obligación de registro al tenor de lo contemplado por el artículo 17 de la ley 1579 de 2012.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

JUAN CARLOS CORREDOR VÁSQUEZ

Juez

Firmado Por:
Juan Carlos Corredor Vasquez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
San Bernardo Del Viento - Cordoba

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: **146874f967c7f7d7e0696f5fbe3c33cc4b4f9bc313f65c0e62e1aef07e1ca6ce**
Documento generado en 01/09/2022 03:05:55 PM

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