



República de Colombia
Tribunal Superior Del Distrito
Judicial De Valledupar
Sala Unitaria Civil – Familia – Laboral

HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado Sustanciador

REFERENCIA: VERBAL – TITULACIÓN INMUEBLE RURAL –
APELACIÓN AUTO
RADICACIÓN: 200013103003**2019-00203-01**
DEMANDANTE: LUISA FERNANDA GONZÁLEZ Y OTRO.
DEMANDADO: JOSÉ MARÍA GÓMEZ E INDETERMINADOS.
DECISIÓN: CONFIRMA AUTO APELADO

Valledupar, seis (6) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

I. MOTIVO DE DECISIÓN

Procede el suscrito Magistrado Sustanciador a resolver el recurso de apelación formulado por el demandante contra el auto proferido el 30 de octubre de 2019, por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, que rechazó la demanda.

II. ANTECEDENTES

Luisa Fernanda y Ramon Guillermo González Zuleta, presentaron demanda contra José María Gómez y personas indeterminadas, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se declare saneada la titulación del inmueble Rural adquirido mediante compraventa realizada a Josefina María González Acosta, el cual se encuentra ubicado en la zona Rural del Municipio de Codazzi -Cesar, identificado con el folio de matrícula

inmobiliaria N° 190-13149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. En consecuencia, se ordene la inscripción de dicha sentencia en el folio de matrícula correspondiente.

Repartido el conocimiento del asunto al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, mediante auto del 30 de octubre de 2019, rechazó la demanda al considerar, que carece de competencia para conocer del asunto, ya que, al tratarse de un bien baldío, en caso de que sea viable su adjudicación, es competencia de la Agencia Nacional de Tierras al tratarse de un inmueble rural.

III. LA DECISIÓN

El 30 de octubre de 2019, el Juzgado rechazó de plano la demanda presentada al no ser competente para conocer de la misma, en armonía con el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso, el cual señala que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

Fue así como indicó que la norma procesal no prevé la declaración de pertenencia respecto de bienes baldíos, pues estos solo se pueden adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras-ANT-, en caso de que el bien inmueble sea rural, o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial, Municipal o Distrital, si es urbano.

Señaló, la Ley 1561 de 2012, autoriza el saneamiento de la falsa tradición de bienes de pequeña entidad económica rural, cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), que para el Municipio de Agustín Codazzi, según Resolución N° 041 de 1996, está comprendida entre el rango de 26 a 36 hectáreas, siendo competencia exclusiva de los Juzgados Civiles Municipales, y el predio objeto de la litis, que se pretende

sanear por falsa tradición, no tiene persona como titular de derechos reales y posee una extensión de 250 hectáreas.

IV. EL RECURSO

Inconforme con la decisión, el demandante interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación.

Refutó con base en las pruebas documentales consistentes en “*contestación a derecho de petición emitido por la Agencia Nacional de Tierras a los demandados en fecha 16 de noviembre de 2018, Certificado Catastral emanado por el IGAC, Certificado principal de Tradición del bien inmueble emanado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*” y las allegadas con la presentación de la demanda, lo contemplado en los artículos 63, 72 y 75 de la Constitución Nacional y el numeral 4° del artículo 375 del C.G.P. no aplican para el presente proceso, pues, el bien objeto de la litis es de los denominados prescriptibles, al ser un bien privado por tener un antecedente de registro vigente ante la ORIP desde el año 1956.

Señaló, el bien se trata de un predio sometido a régimen privado de propiedad en virtud de los principios constitucionales de buena fe y confianza legítima.

Arguyó, no es cierto que la acción impetrada sea de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o usucapión como lo señala el juzgado de instancia, por el contrario, lo solicitado es el saneamiento de la falsa tradición, lo cual es totalmente diferente al señalado inicialmente, y que su objeto recae en el predio con matrícula inmobiliaria N° 190-13149.

A continuación, el Despacho mediante providencia del 30 de agosto de 2021, procedió a resolver el recurso de reposición al mantener su criterio sobre el particular.

Agregó, *“Le asiste razón a la recurrente cuando indica que la demanda presentada es que se declare saneada la titulación del inmueble rural, con matrícula inmobiliaria 190-13149 constante de 250 hectáreas. Sin embargo, en el libelo de demanda en los fundamentos de derecho no incluye la ley 1561 de 2012, sino que indica el artículo 375 del código general del proceso, como norma a aplicar. En consideración a lo expresado en el libelo de demanda, este Despacho procedió a aplicar el articulado del CGP, pues este es que indicó en ella”*.

Además, *“En este caso en particular, no podría aplicarse el proceso especial para la titulación de bienes inmuebles en tanto no cumple con los requisitos exigidos por dicha ley, ya que esta se aplica a falsa tradición de predios urbanos o rurales, si es rural la extensión no debe exceder de 1 unidad agrícola familiar, y el predio objeto de litis en este caso, tiene una extensión de 250 hectáreas”*.

Concluyó, que el certificado adjuntado a la demanda advierte de esta *“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 ello, no se cumple con el requisito exigido en el artículo 375 del C.G.P., el cual exige que la declaración de pertenencia es sobre bienes privados, y según el certificado adjuntó, el bien objeto del proceso no lo es, por tanto, de conformidad a lo establecido en el numeral 4° del artículo 375 *ibidem*, la demanda debía ser rechazada.

Así, mantuvo incólume la decisión adoptada y, al ser procedente, concedió el recurso de apelación subsidiario.

Para resolver lo pertinente, el magistrado sustanciador, expone las siguientes:

V. CONSIDERACIONES

Conforme al numeral 1° del artículo 321 del Código General del Proceso, el auto que rechace la demanda, su reforma o la contestación es susceptible de apelación. En tal virtud, se debe dilucidar si es acertada la decisión de la A-quo al rechazar la demanda impetrada por los señores Luisa Fernanda y Ramon Guillermo González Zuleta, al considerar que el bien que se pretende sanear es de naturaleza baldía por lo tanto es imprescriptible o por el contrario, debió darle trámite a la demanda, al ser el bien objeto de la litis de naturaleza privada por haber tenido dueño inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

La demanda es un acto procesal mediante el cual se pone en movimiento el aparato jurisdiccional como forma de ejercer el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia. Por ende, el escrito genitor debe ajustarse a un cúmulo de requisitos formales y estructurarse procurando la precisión y claridad de lo que se persigue con su interposición, de conformidad con los presupuestos procesales contemplados en el estatuto procesal vigente.

De esta manera, una vez recibido el libelo introductorio, corresponde al director del proceso efectuar el análisis correspondiente a fin de determinar si adolece de alguno de los requisitos previstos por la norma adjetiva para aplicar la consecuencia jurídica que de ella se derive, según sea caso, ya sea inadmitiéndola o rechazándola, al tenor de lo establecido en el artículo 90 *ibidem*, que indica los casos en que se declarará inadmisibles la demanda así:

- “1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*
- 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad”.*

Eventos en los cuales, el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca el libelo, para que sean subsanados en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo.

La finalidad de dichas exigencias es permitir el real acceso a la administración de justicia, garantizando los derechos de quienes intervienen en el proceso, razón por la cual, al operador judicial le está vedado exigir presupuestos por fuera de la norma, como también apartarse de otros postulados o parámetros de alcance constitucional como el ejercicio del derecho material o sustancial que con las normas procesales se busca conseguir.

Ahora, desde la vigencia del Código General del Proceso las actuaciones judiciales pueden realizarse a través de mensajes de datos (art. 103, inc. 2º), reiterado por la Ley 2213 de 2022. El uso de las TIC es un deber de quienes intervengan en un proceso judicial, que tiene mayor

preponderancia para las autoridades judiciales, por cuanto nuestro es el compromiso constitucional y legal de facilitar el acceso de los usuarios a la administración de justicia (C. Pol., art. 229).

ii). Caso Concreto.

En el presente asunto, el motivo por el cual el juzgador de instancia rechazó la demanda presentada obedece a que, según lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 375 del C.G.P., la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, por tanto, al determinarse en el certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de la litis, la inexistencia de derechos reales sobre el mismo, dicho bien adquiere la naturaleza de imprescriptible, por tanto, la competencia se encuentra en la ANT.

Por otro lado, según lo expresado en el escrito de reposición por el recurrente, en lo concerniente a que la demanda no está encaminada a la prescripción del bien sino, al saneamiento del título por falsa tradición, el *A quo*, señaló que en el libelo de la misma específicamente en los fundamentos de derecho, la parte actora no incluye la Ley 1561 de 2012, por medio de la cual se regla el saneamiento del título por falsa tradición, a contrario, indicó el artículo 375 del Código General del Proceso como norma a aplicar, luego entonces, era del caso dar aplicación a este último como fundamento de derecho de la demanda.

Con el fin de dilucidar el problema jurídico que nos atañe, traemos a colación lo expresado sentencia STC5749-2021 por la H. Corte Suprema en lo concerniente al tema de la litis, el cual a la letra dice:

“3.3.2. Esa posibilidad de adquirir la propiedad libre de cualquier vicio que la embarace, por el modo de la prescripción adquisitiva no está

vedada a quien ya tiene la condición de propietario, en razón de su inscripción como titular del derecho de dominio, antes, por el contrario, se ha considerado procedente que quien está en esa situación puede acudir a este mecanismo para sanear los títulos de su tradición (...)”.

“(...)”.

“Con ese mismo propósito se expidió la ley 1561 de 2012, cuyo objeto es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles” (art. 1°), siempre que se acredite el ejercicio de posesión sobre el mismo por el término que dicha norma consagra”.

Analizado el libelo de la demanda, constata la Sala efectivamente como lo afirma el *A quo*, que los fundamentos de derecho en que se basó la parte actora fueron los establecidos en el Código General del Proceso, específicamente los artículos 368 al 373 y 375, no haciendo referencia en ningún momento al proceso verbal especial de saneamiento del título por falsa tradición reglado en la Ley 1561 de 2012.

Centrado nuestro estudio en el tema objeto de apelación, revisado el expediente y las piezas procesales allegadas, se percata esta Corporación, que en el libelo de la demanda y los anexos de la misma se observa documento allegado por la Agencia Nacional de Tierras como respuesta a derecho de petición instaurado por la parte actora sobre la situación jurídica del inmueble en el que da cuenta que el predio objeto de la litis es de carácter particular, al señalar: *“En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, al hacer las observaciones del registro de propiedad al folio, tenemos que la anotación primera da cuenta de la escritura pública hi°340 del 06 de noviembre del año 1956 protocolizada en la Notaria Única de Valledupar en la cual consta una venta de derechos y acciones celebrada entre José María Gámez y Ramón Antonio González Acosta. Lo anterior se*

registró el 13 de noviembre del año 1956 y fue calificada con el código registral 610 — Enajenación de cosa ajena”.

Sostuvo además la Agencia Nacional de Tierras, que “Sobre lo anterior debemos decir que de la lectura del antecedente antes señalado no existe duda de fondo respecto a que estamos frente a un predio de dominio particular, por lo tanto, siendo esta su naturaleza jurídica debe entenderse sometido al régimen privado de propiedad. En este estado de cosas, ante la existencia un predio que ha sido histórica y registralmente tratado como de propiedad privada, igual que el aquí estudiado, no le es dable a esta Agencia presumir ilegalidades o actos de corrupción sino al contrario se debe presumir la buena fe y la legalidad de los actos jurídicos debidamente inscritos en el registro público”.

Por lo anterior y sin mayores elucubraciones, disiente la Sala del fundamento del *A quo*, en lo atinente a que la misma no podía tramitar la acción impetrada como un trámite diferente al solicitado, el cual, según la norma señalada hacía referencia al proceso de pertenencia regulado en el C.G.P y no al proceso especial de saneamiento de títulos regulado en la Ley 1561 de 2012. A su vez, que el bien inmueble objeto de la litis, se trata de un predio de naturaleza baldía.

Nótese conforme la información suministrada la ANT que, el fundamento del rechazo de plano queda sin piso, pues no se cuenta con la información que encaja estrictamente en el supuesto de hecho del inciso segundo del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 que a su tenor literal indica lo siguiente:

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia 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.

Además, obsérvese que el inmueble objeto de litigio cuenta con inscripción de una escritura pública en su primera anotación que nada dice o advierte que sea baldío o de propiedad estatal, tampoco enseña la derivación de otro instrumento que permita advertir tal naturaleza.

De otra parte, memórese que, aun cuando la demandante relacionó unas normas procesales específicas en acápite de fundamentos de derecho para trámite de la acción, la doctrina y la jurisprudencia en desarrollo del principio *iura novit curia*, enseña que aquellas no son camisa de fuerza para que el juzgador, conocedor de la norma, de aplicación a las que correspondan. Lo anterior claro está, con la garantía del debido proceso.

En consecuencia, si era del caso la adecuación del libelo conforme norma procesal aplicable, la decisión adoptar era otra y no el rechazo de plano, ello, en aplicación de las oportunidades y garantías procesales estatuidas en el mismo código procesal que rige el asunto.

Para esta Sala, el simple hecho que el certificado especial expedido por el registrador de instrumentos públicos no indique persona alguna como titular de derecho de dominio sobre el bien que se pretende sanear o usucapir, no es muestra que se le pueda atribuir la calidad de baldío como lo concluyó la juez de primera instancia. Sobre el punto la alta Corporación indicó:

“Ahora bien, suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura

conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien.

Admitir lo aducido por el ente tutelante, equivaldría a revertir injustificadamente la carga de la prueba en detrimento de los particulares para favorecer a una entidad pública, cuando, contrariamente, es deber del Estado propender por garantizar el acceso a la administración de justicia sin mayores trabas que las previamente estatuidas en la Ley. (..)

El hecho de que no aparezca anotado en la oficina de Registro de Instrumentos del lugar de ubicación, un predio rústico con el nombre de persona como propietaria, en el proceso de registro a partir de 1977, no puede constituir indicio suficiente para pensar que se trata de un bien baldío, y por tanto imprescriptible, ni puede apreciarse que deriva inferencia que lleve a esa conclusión, para superar la presunción advertida de ser un predio privado.

*Con mayor razón, en este caso, al obrar certificados y fichas catastrales en nombre de las personas que han poseído el inmueble desde 1953, y de las personas que vendieron la posesión quieta y pacífica a la prescribiente Rosa Lilia Ibagué Cuadrado, quien arribó a predio en 1984 una vez compró la posesión quieta y pacífica, como aparece en la escritura pública No. 2697 de 18 de diciembre de ese año, de la Notaría Primera de Tunja, y pagado los impuestos prediales. Estos elementos, en puridad, no acreditan la propiedad del predio “Miravilles”, pero sí sirven para mostrar, ahí sí indiciariamente, la condición privada del mismo. Si un predio es baldío, no tiene el cargo de impuesto predial, ni se califican catastralmente construcciones, como aparece en los certificados aportados al proceso de declaración de pertenencia.”¹
(Subrayado fuera de texto)*

Por otro lado, en cuanto a lo expuesto por el *a quo* en providencia recurrida y resolutive de recurso de reposición indicativa que, tal rechazo se acompasó con base en certificado especial allegado indicativo que el inmueble objeto de litis “puede” tratarse de un predio de naturaleza baldía, ello *per se* no configura la circunstancia contenida en el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso, pues, se trata de una mera

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC1776 del 16 de febrero de 2016. Radicación N.º 15001-22-13-000-2015-00413-01. M.P DR. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

conjetura que carece de soporte probatorio o explicativo que, en todo caso, no corresponde al Registrador.

Es decir, de ello no es posible predicar la calidad de bien baldío del inmueble, por lo cual en el evento en que se cumplan con los demás requisitos formales para la admisión de la demanda, habrá de abrirse paso al inicio de la acción para que se acredite dentro del proceso, la naturaleza del bien en litigio.

A manera de conclusión, de considerar la Juzgadora de instancia que la demanda presentada no se ajustaba a los requisitos de la ley especial 1561 de 2012, propia del saneamiento de titulación de titulación como por ejemplo, la extensión o el valor del predio, la vía adecuada era la inadmisión, no el rechazo de plano, pues, no contaba con los elementos necesarios como se indicó, para manifestar de entrada que el predio objeto de la litis se trataba de un baldío, supuesto este, en el que la misma ley sí facultad el rechazo de plano de la demanda, tanto en el C.G.P cómo, la Ley 1561 de 2012.

En esa línea de pensamiento, como quiera que no existe mérito para rechazar la demanda, en la medida en que la misma -por lo menos en los aspectos reprochados por el juzgador-, se encuentra ajustada a lo dispuesto en el Código General del Proceso, y sin haberse indicado en el auto atacado causal adicional para disponer su rechazo bajo los requisitos señalados en el artículo 82 ibidem, se revocará la decisión adoptada por el funcionario de primera instancia, para en su lugar, ordenar a la juez de conocimiento proceda a efectuar un nuevo estudio sobre su admisión.

Puestas de esa manera las cosas y sin necesidad de ahondar en más consideraciones, se revocará el auto proferido el 30 de octubre de 2019, por

el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, mediante el cual rechazó de plano la presente demanda.

Al haber prosperado el recurso de apelación interpuesto, no habrá condena en costas de esta instancia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR – SALA UNITARIA CIVIL-FAMILIA- LABORAL,


RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el auto proferido el 30 de octubre de 2019, por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, mediante el cual rechazó la demanda, y, en su lugar, **SE ORDENA**, proceder a efectuar un nuevo estudio sobre la admisión de la demanda, de conformidad con las consideraciones que anteceden.

SEGUNDO: Sin condena en costas por esta instancia.

TERCERO: Devuélvase la actuación al Juzgado de origen para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized loops and a series of vertical strokes, positioned above the printed name and title.

HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado