

INFORME SECRETARIAL: Sesquilé, C/marca, 13 de diciembre de 2022; al Despacho de la señora Juez, proceso de pertenencia. Sírvase proveer.


JAIME ROGELIO TORRES ROCHA
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SESQUILÉ, CUNDINAMARCA
Correo electrónico: jrmpalesquile@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 5 No. 5 – 14 Casa Santander – Cel: 3176454379

Diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 257364089001-202100143-00
PROCESO: PERTENENCIA AGRARIA
DEMANDANTE: LILIA BEATRIZ BUITRAGO WILCHES, ALEJANDRO RONDEROS
ABUCHAIBE y MIGUEL ALBERTO RONDEROS DUMIT
DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS

SENTENCIA ANTICIPADA

I. OBJETO DE LA DECISIÓN:

Procede el Despacho a proferir terminación anticipada del proceso, de conformidad al numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES:

Los demandantes sostienen que han tenido por un lapso que supera ampliamente los diez (10) años de posesión material, el predio denominado "Lote San Carlos", ubicado en la Vereda Tierra Negra del Municipio de Sesquilé, con un área total de tres hectáreas. tres mil quinientos noventa y cuatro metros cuadrados (3HAS 3.594 M2), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-13064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y la cédula catastral 25-736-00-00-0006-0007-000, por lo que solicitan como pretensiones lo siguiente:

Que el inmueble signado "Lote San Carlos" pertenece en común y proindiviso a LILIA BEATRIZ BUITRAGOWILCHES, ALEJANDRO RONDEROS ABUCHAIBE, y MIGUEL ALBERTO RONDEROS DUMIT, por prescripción extraordinaria adquisitiva de domino y que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la referida sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 176-13064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

III. ACTUACIÓN PROCESAL RELEVANTE:

Mediante auto del 25 de noviembre de 2021, se admitió la demanda ordenándose la inscripción de la demanda en la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, el emplazamiento de personas indeterminadas, instalación de la valla e informar la existencia del proceso a las entidades correspondientes como son Superintendencia de Notariado y Registro, Agencia Nacional de Tierras, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Habiéndose allegado las fotografías de la valla y registro de inscripción de demanda, se procedió a incluir en la página de Registro de Emplazados y de procesos de pertenencia.

Se designó Curador Ad Litem en representación de los demandados indeterminados, quien procedió a dar contestación a la demanda formulando excepciones de mérito.

De otro lado, la Agencia Nacional de Tierras se pronunció frente a la demanda y por oficio bajo radicado N° 20223101321251 del 6 de noviembre de 2022, indicó que el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 176-13064, es baldío.

IV. CONSIDERACIONES:

Problema jurídico: ¿Es procedente acceder a las pretensiones de los demandantes, teniendo en cuenta que la Agencia Nacional de Tierras advierte que el predio pretendido es baldío, aunado a ello, lo contestado por parte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos que certificó inexistencia de titulares de derecho real de dominio?

Tesis: Este Despacho considera que no es procedente continuar el trámite procesal, atendiendo que el inmueble pretendido se presume baldío.

Para adentrarnos en el estudio correspondiente se tiene que el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia consagra: “Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables”.

Por su parte, el artículo 675 del C.C. respecto de los bienes baldíos señala que: “Son inmuebles de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”.

Así mismo, es importante resaltar que de conformidad con el artículo 375 del C.G.P, **Declaración De Pertenencia.** En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

.... 4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

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. (...)

Sentado lo anotado, es imprescindible traer a colación lo memorado por la Honorable Corte Constitucional que precisó, cuando un predio no cuenta con registro inmobiliario o cuando en dicho registro no aparece titular de derechos reales inscrito, el inmueble se presume baldío y no es susceptible de apropiación por prescripción adquisitiva ante la jurisdicción ordinaria¹, manifestando expresamente lo siguiente:

“ Implicando el anterior pronunciamiento que la existencia de indicios claros de que los bienes a usucapir podrían ser de aquellos considerados como baldíos y para evitar que se adjudiquen tales bienes baldíos de la Nación se deben dejar sin efectos las sentencias de pertenencia dictadas en relación con inmuebles frente a las cuales no aparece ninguna persona como titular de derecho real de dominio, lo cual implica que al no aclararse la naturaleza del predio materia del litigio, no existe certeza de la competencia para que a través de la jurisdicción ordinaria se avoque el conocimiento para decidir sobre la adjudicación del mismo”.

¹Sentencias T- 488 de 2014, T- 461 de 2016, T- 548 y T-549 de 2016.

Acotado lo anterior, se advierte que dentro del trámite adelantado en el presente proceso se obtuvo suficiente acervo probatorio mediante el cual no se logró desvirtuar la presunción de baldío del inmueble pretendido en pertenencia con No de matrícula inmobiliaria 176-13064 de la ORIP de Zipaquirá, más bien, existen pronunciamientos provenientes de entidades competentes, que aseveran la ausencia de titularidad de derecho real y que ratifican la inexistencia de un título jurídico que transfiera el derecho real de dominio o de la propiedad en cabeza de un particular. Pronunciamientos que no se desvirtúan a través de la prueba testimonial, pues con estos, únicamente se podría probar por ejemplo la ocupación ejercida por los actores, pero no la naturaleza del bien inmueble.

En ese hilo conductor, la Agencia Nacional de Tierras mediante comunicaciones N° 20223100696811 del 6 de septiembre de 2022 y N° 20223101217641 del 19 de septiembre de 2022, indicó que *“al revisar la información registral del predio, no se evidencia un derecho real de dominio en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permite acreditar la propiedad privada, toda vez que en la Complementación del folio está registrado que “(...) ADQUIRIDOS LOS DERECHOS Y ACCIONES POR GUSTAVO GONZALEZ POR COMPRA HECHA A IRENE GONZALEZ Y MARCO AURELIO GOMEZ COMO HEREDEROS EN LA SUCESION DE PASTOR GONZALEZ SEGUN ESCRITURA 213 DEL 13 DE OCTUBRE DE 1.924 DE LA NOTARIA DE SESQUILE, REGISTRADA EL 20 DE OCTUBRE DE 1.924, EN EL LIBRO 1. TOMO 3. PAGINA 42 N. 295 (EN ESTA ESCRITURA NO SE INDICA MAS TITULO DE ADQUISICION) (...)”*, **estableciendo que es un inmueble rural baldío.**

En igual sentido la Agencia Nacional de Tierras a través del pronunciamiento N° 20223101321251 del 6 de noviembre de 2022, señaló que : *“En lo que respecta a la naturaleza jurídica de los predios cuestionados, al hacer las observaciones del registro de propiedad a los folios, NO SE EVIDENCIA UN DERECHO REAL DE DOMINIO en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permita acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliario está registrado que este fue adquirido por Adjudicación en sucesión calificada con el código registral 999, mediante sentencia del 28 de septiembre de 1967 del Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquilé, debidamente registrada en la ORIP el 14 de septiembre de 1972”.*

Agrega que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, expidió Certificado especial de pertenencia con turno de radicación 2022-35167, del bien con FMI 176-13064, dentro del cual dio constancia de que el predio en mención no tiene antecedentes registrales y titular de derecho real de dominio.

Asimismo, teniendo en cuenta lo anterior y verificado que dicho folio de matrícula no posee folio de matrícula matriz, al revisar la base de datos de la Agencia Nacional de Tierras, se encontró copia de la Escritura Pública No 213 del 13 de octubre de 1924, esta permite establecer que efectivamente no contiene un título traslativo de dominio que cumpla con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para acreditar propiedad privada, ya que dentro del mismo se aprecia que efectivamente“(...)La señora IRENE GONZALES y MARCO AURELIO GOMEZ dijeron que ceden a título de venta real a favor GUSTAVO GONZALEZ----Todos los derechos y acciones que les corresponden por su finado padre PASTOR GONZALEZ---(...)”.

Por último, reitera el concepto donde se considera que el bien objeto de estudio con FMI 176-13064 es de naturaleza baldía.

De otra parte, con la demanda se allegó el folio de matrícula N° 176-13064 de fecha 26 de octubre de 2021, que evidencia la ausencia de titular de derecho real, sumado a que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, en el certificado especial de tradición del 14 de julio de 2021, sobre el predio denominado “San Carlos”, certifica que **no existe titular de derecho real de dominio.**

También, la parte activa adjuntó certificado especial de tradición que data del 20 de mayo de 2022, en el que se reitera que **no figuran registrados titulares de derecho real de dominio ni en el sistema antiguo ni en el sistema actual.**

Bajo tal contexto, de las pruebas documentales recaudadas en el plenario, no se logra descartar la presunción de baldío que recae sobre el inmueble pretendido distinguido con matrícula inmobiliaria N° 176-13064, además, la parte interesada conocedora de la situación jurídica del predio, pues así lo narra en los hechos de la demanda y se acredita con la documental anexa y expedida por la entidad pública de Registro, donde fehacientemente se advierte sobre la inexistencia de titulares de derechos reales.

De manera que los predios con la calificación de baldíos son imprescriptibles, se encuentran por fuera del comercio y su administración corresponde al Estado, único facultado para adjudicarlos y otorgar, a través de la correspondiente actuación, el título de propiedad a quien cumpla con los requisitos exigidos para la adjudicación de baldíos.

Cabe acotar que el presente asunto se enmarca dentro de lo decidido y ordenado por la honorable Corte Constitucional en Sentencia de Tutela T-488 de fecha 9 de Julio de 2014, la cual señaló la operancia de la Presunción Legal a favor del Estado en aquellos eventos en donde se pretende se declare la *Usucapión* sin la existencia del antecedente y/o tradición registral que verifique la presencia o no de titulares de derechos reales de Dominio o que el predio no posee folio de matrícula inmobiliaria. Sumado a lo señalado, la problemática ha sido objeto de estudio en diversas providencias como son: T-293 de 2016, T-461 de 2016, T-548 de 2016, T-549 de 2016, T-407 de 2017, T-496 de 2018.

En el caso concreto debe señalarse que en esta instancia procesal no se tiene plena certeza sobre si la propiedad del fondo objeto de usucapión es de naturaleza privada o baldía, encontrándose revestido de la última presunción referida, lo cual permite señalar que en la forma indicada en la Providencia del alto Tribunal y el Decreto Ley 902 de 2017 y la Resolución No 740 de 2017; la competencia respecto de los predios que se encuentran en iguales escenarios jurídicos que en el ventilado, corresponde la contención, función y asignación por vía administrativa a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS que por mandato legal es la entidad competente para asignar el título traslativo de derecho de dominio por parte del Estado al particular, el baldío en caso de tratarse de uno de estos, con el lleno de las formalidades correspondientes, más el Juez de la jurisdicción estará impedido para otorgar y/o declarar la pertenencia, por encontrarse el inmueble en un contexto diferente respecto de la propiedad privada.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquilé** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Constitución y la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO de PERTENENCIA instaurado a través de apoderado judicial por LILIA BEATRIZ BUITRAGO WILCHES, ALEJANDRO RONDEROS ABUCHAIBE y MIGUEL ALBERTO RONDEROS DUMIT en contra de PERSONAS INDETERMINADAS, por las razones esbozadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. Levantar la medida cautelar de inscripción de demanda sobre el inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 176-13064, orden comunicada con oficio N° 007 del 18 de enero de 2022. **OFICIAR.**

TERCERO. Sin condena en costas, por no aparecer causadas.

CUARTO. Cumplido lo anterior, archivar las presentes diligencias previas las desanotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**MARLYN PAOLA CABRERA RIVAS
JUEZ**

Firmado Por:
Marlyn Paola Cabrera Rivas
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Sesquile - 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: **1362713ca2a6e9a6f394d69abcccd73a7119afb203956ca46daf235da992f6f1**

Documento generado en 19/12/2022 10:36:43 PM

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