

## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Ubaté (Cundinamarca), cinco (5) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

|            |   |                              |
|------------|---|------------------------------|
| Proceso    | : | VERBAL (No. 2017 00158 00)   |
| Acción     | : | PERTENENCIA                  |
| Demandante | : | ROSA INÉS AVENDAÑO DE SUÁREZ |
| Demandados | : | PERSONAS INDETERMINADAS.     |

Determina el despacho la viabilidad de culminar anticipadamente la actuación referenciada, con fundamento en lo reglado por el inciso segundo del numeral 4 del artículo 375 del C. General del Proceso.

**Demanda.** Mediante apoderada judicial, la señora ROSA INÉS AVENDAÑO SUÁREZ, pidió declarar que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble denominado PUEBLO VIEJO, distinguido con la matrícula 172 4743, con número catastral 745 010001030008000, ubicado en la vereda Centro del municipio de Simijaca, con una extensión superficial aproximada de 4.645 metros cuadrados, alinderado según la descripción especificada en el libelo incoatorio.

El *petitum* lo sustentó la pretensora en la aserción del ejercicio de la posesión pública, pacífica y permanente, ejecutada desde el año 1979, cuando compró la heredad y se le hizo entrega de la misma. Los actos de mando y disposición los resumió en la realización de cercas, el aprovechamiento o disfrute de pastos para ganado, la construcción de una vivienda nueva con dotación de servicios públicos, el pago del impuesto predial y la utilización del feudo como sede de su vivienda personal y familiar.

Como anexos de la demanda se presentaron los siguientes: (i) certificación especial emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, documento que concluye sobre la inscripción de actos de falsa tradición y la consecuente inexistencia de titulares de derechos reales sujetos a registro; (ii) certificado de tradición número 172 4743; (iii) ficha predial de la heredad; (iv) certificación expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi respecto del avalúo del feudo; (v) plano privado del inmueble; (vi) copia auténtica de la escritura pública 327 del 3 de diciembre de 1979, otorgada ante el notario único de Simijaca; y (vii) cuatro facturas de pago del impuesto predial del inmueble cuyo dominio reclama la accionante.

**Admisión del incoatorio y trámite.** Por auto del 4 de agosto de 2017, el juzgado aceptó la demanda y dispuso el emplazamiento de las personas indeterminadas que consideraran detentar interés sobre la parcela pretendida por la accionante. Adicionalmente se dispusieron las comunicaciones que prevé el canon 375 del C. General del Proceso.

El 6 de noviembre de 2019, el curador *ad litem* designado por el despacho a las personas indeterminadas, se notificó del auto admisorio de la demanda y oportunamente dio respuesta, expresando atenerse a lo demostrado dentro del proceso. En cuanto a los hechos narrados por la demandante, dijo no constarle ninguno de ellos, con excepción de aquellos referidos a la escritura pública 327 del 3 de diciembre de 1979 y a la extensión del predio.

El curador formuló las excepciones de mérito que rotuló “ausencia de los presupuestos legales para la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio” e “imposibilidad para adquirir el predio por prescripción adquisitiva”.

Es importante indicar que la Agencia Nacional de Tierras, en respuesta a la comunicación ordenada en el auto de admisión del incoativo, conceptuó que el inmueble denominado LOTE PUEBLO VIEJO, localizado en la vereda Centro del municipio de Simijaca, es un bien rural, cuya matrícula registra 9 anotaciones, refiriendo la primera de ellas un título precario, no demostrándose en consecuencia la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública, lo que conduce a presumir según los documentos analizados, que se trata de un bien baldío.

En comunicación posterior, la Agencia aludida informó que el terreno objeto del proceso (172 4743), es URBANO conforme a la consulta realizada en la base de datos catastral GEOPORTAL del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, siendo su destino económico, habitacional. Se concluyó, por tanto, que no le compete a la Agencia conocer del proceso de clarificación o adjudicación referido al inmueble en alusión, señalando que la Alcaldía Municipal de Simijaca, es la responsable de realizar la administración de los predios urbanos.

De igual manera, el Registrador Seccional Ubaté, certificó que el predio de matrícula 172 4743 (LOTE PUEBLO VIEJO), “proviene de dominio incompleto, no siendo posible encontrar una tradición anterior a la anotación número uno”. Añadió que puede tratarse de un predio de naturaleza baldía que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras, según el artículo 65 de la ley 160 de 1994 o por adjudicación de venta realizada por la entidad territorial correspondiente, de conformidad con el canon 123 de la ley 388 de 1997, según corresponda a un inmueble rural o urbano.

De otro lado, el municipio de Simijaca, a través de su representante legal, informó que el predio de matrícula 172 4743, es de carácter urbano, clasificado en la zona de vivienda con cultivos y pastores. De manera trascendente, el funcionario público indicó que el terreno no es predio baldío, ni de uso restrictivo por su naturaleza, destacando que sobre el mismo se han cancelado impuestos hallándose al día en contribuciones tributarias.

Conviene resaltar asimismo la certificación expedida por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas y C.I. del Municipio de Simijaca (Cundinamarca), documento que señala la condición urbana del predio en referencia, indicando incluso su localización en la carrera 13 número 5A – 78/110.

## **CONSIDERACIONES.**

Acometamos el análisis de la situación esbozada en comienzo, especificando que el **problema jurídico** radica en determinar si la actuación referenciada debe culminar de forma anticipada conforme lo establece el inciso segundo del numeral 4 del artículo 375 del C. General del Proceso, en virtud de la eventual condición baldía del terreno cuyo dominio reclama la accionante ROSA INÉS AVENDAÑO DE SUÁREZ.

En aras de obtener la conclusión añorada, señalemos que la regla procesal enunciada, expresa que “[e]l 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”. Añade esta disposición que la providencia deberá estar debidamente motivada y contra ella procede el recurso de apelación.

Pues bien, oteada la documentación remitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Ubaté, por la Agencia Nacional de Tierras y por el municipio de Simijaca, es dable evidenciar los siguientes aspectos: (i) la apertura del folio de matrícula inmobiliaria del terreno LOTE PUEBLO VIEJO (172 4743) no se efectuó con base en un acto constitutivo de derecho real, sino en una transacción clasificada como falsa tradición; (ii) el predio en cita, no registra inscripción de derechos reales y sus anotaciones 1 a 4 y 7 aluden actos de falsa tradición; (iii) sobre tal heredad no existen titulares de derechos reales, (iv) no existen antecedentes registrales en el sistema antiguo; y (v) se trata de un terreno urbano.

La simbiosis de los aspectos enunciados, lleva a colegir de forma adelantada que se hace viable la aplicación de la regla procesal inicialmente mencionada, disponiendo en consecuencia la terminación anticipada del proceso. Veamos:

Conforme al numeral 4 del artículo 375 del citado C. G. del Proceso, “[l]a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”. Y añade tal disposición que “[e]l 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". Queda entonces clara la imposibilidad de prosperidad de la acción de pertenencia sobre aquellos bienes cuya condición de derecho privado no logre evidencia, debiéndose recalcar aquellos que ostentan la calidad de baldíos.

Y en relación con el tema específico de los baldíos urbanos, debe expresarse en comienzo que en términos del artículo 1º de la ley 137 de 1959 (por medio de la cual se cedieron derechos de la nación al municipio de Tocaima), que "[s]e presume que no han salido del patrimonio nacional y que son de propiedad del Estado, los terrenos que constituyen la zona urbana del Municipio de Tocaima, en el Departamento de Cundinamarca, comprendidos dentro de la línea establecida al efecto por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Vale resaltar que el artículo 7º de la citada disposición determinó ceder a los municipios los terrenos urbanos de cualquier población del país que se encuentren en idéntica situación jurídica a los de Tocaima, señalando que, para su adquisición por los particulares, se aplicará el mismo procedimiento señalado en la ley.

Y el artículo 123 de la ley 388 de 1997, regla que "[d]e 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".

Por su lado, el artículo 51 de la ley 9 de 1989, que prevé los lapsos de prescripción cuando de vivienda de interés social se trata, enuncia en su párrafo que se exceptúan de tales reglas de adquisición, los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal que no podrán adquirirse por prescripción.

El resumen de las normas aludidas, indica que los bienes inmuebles localizados en los perímetros urbanos de los municipios que carezcan de dueño, se consideran propiedad del Estado y concretamente de los respectivos entes territoriales, es decir de los municipios. Se agrega de manera trascendental que este linaje de bienes, que se ubica dentro de los linderos conceptuales de los baldíos, no pueden ser materia de prescripción adquisitiva.

Esta tesis ha sido considerada por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, corporación que, en providencia del 21 de marzo de 2018, conceptuó sobre el tema objeto de debate:

"... Puestas de ese modo las cosas, es evidente que si "la nación transfirió la propiedad de los bienes baldíos urbanos a los municipios, de conformidad con lo dispuesto en la ley Tocaima, condicionada a la venta que debe hacer el municipio a favor de los ocupantes propietarios de mejoras, y con la condición de destinarlos al

cumplimiento de los fines propuestos de ordenamiento territorial por la ley 388 de 1997 en su artículo 123" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria; ministerios de Ambiente, vivienda y desarrollo territorial pág 44 y 45), versando la declaración de pertenencia respecto de un inmueble urbano que de acuerdo con el certificado del registrador carece de propietarios, pues solo reposan anotaciones de falsas tradiciones, no es posible siquiera pensar en la posibilidad de ganarlo por usucapión, lo que significa, en ese orden de ideas, que la demanda no podía progresar..."<sup>1</sup>.

Bajo tales postulados, debe reiterarse la procedencia de culminación anticipada del proceso ante la condición imprescriptible de la heredad en referencia (172 4743). Normativamente, existe suficiente sustento para arribar a tal conclusión, resaltando que del folio de matrícula aludido se aprecia sin dubitación la inexistencia de titulares de derechos reales, entre ellos, el de dominio. Las anotaciones existentes en ese documento oficial, referidas a negociaciones de venta, como ya se dijo, correspondan a la figura de la falsa tradición, de la que por obviedad no puede deducirse la estructura del derecho de propiedad.

No existe evidencia alguna de un antecedente registral que señale con la precisión y claridad necesarias, que el feudo en alusión, haya salido del dominio del Estado, en este caso del municipio de Simijaca. Las anotaciones de la matrícula en referencia no registran acto administrativo de adjudicación o transferencia proveniente de alguna de las entidades encargadas de tal aspecto, descollando que la primera inscripción que se observa, corresponde a la venta de derechos y acciones, que por supuesto no encarna las condiciones requeridas en cuanto al origen de la condición privada o particular del feudo aludido.

Por lo demás, es claro que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, ilustró desde un comienzo que sobre el inmueble matriculado bajo el número 172 4743, no existen titulares de derechos reales principales sujetos a registro, añadiendo que "no fue posible encontrar titulares de derechos reales sujetos a registro y ninguno como tal". Vale acotar que la Oficina de Registro en alusión, es el ente del Estado encargado de señalar idóneamente las condiciones jurídicas de los predios inscritos.

Glosa especial merece la comunicación firmada por el señor alcalde municipal de Simijaca, en la que recalcó, refiriéndose a la heredad pretendida por la señora AVENDAÑO DE SUÁREZ, que "no es predio baldío, así como tampoco lo es de uso restrictivo por su naturaleza, es decir que sea reserva natural o forestal, o de propiedad de la administración o que sobre el mismo se encuentra limitación alguna por necesidad o requerimiento para el desarrollo de algún proyecto" (folios 86 y 87).

La afirmación concerniente a la ausencia de la condición de bien baldío, no puede acogerse por el despacho, toda vez que, no solamente contraviene disposiciones legales

---

<sup>1</sup> Proceso de pertenencia de RAMIRO FERNÁNDEZ LÓPEZ contra indeterminados. M.P. Doctor OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ.

(de arraigo claramente constitucional), sino que emerge de un servidor público que no ostenta la facultad para efectuar tal definición, añadiéndose que su aserto carece de una indicación normativa que lo avale.

A guisa de conclusión, indiquemos que los aspectos fácticos demostrados y que ya se relacionaron, mirados al reflejo de las normas que igualmente se mencionaron, permiten colegir la terminación anticipada del proceso, con fundamento en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 375 del C. General del Proceso. El terreno LOTE PUEBLO VIEJO, de rango urbano, carece de titulares de derechos reales y sus anotaciones aluden actos de falsa tradición, eventualidad que permite inferir su condición de baldío y en todo caso, imprescriptible.

No habrá condena en costas habida cuenta de la conformación del extremo pasivo de la litis por personas indeterminadas y la designación de curador *ad litem*.

Por las razones expuestas, el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté (Cundinamarca),

### **RESUELVE:**

**Primero:** DECLARAR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA del proceso de pertenencia radicado bajo el número 2017 00158, adelantado por ROSA INÉS AVENDAÑO DE SUÁREZ contra PERSONAS INDETERMINADAS.

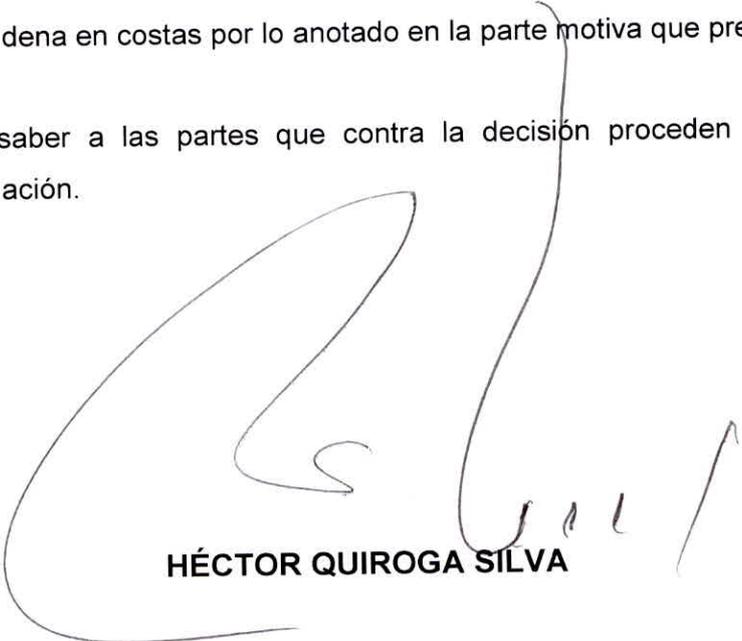
**Segundo:** Levantar la cautelar de inscripción de la demanda que dispuso el auto de apertura del proceso. Oficiese.

**Tercero:** Sin condena en costas por lo anotado en la parte motiva que precede.

**Cuarto:** Hacer saber a las partes que contra la decisión proceden los recursos de reposición y apelación.

**NOTIFÍQUESE.**

El juez,



**HÉCTOR QUIROGA SILVA**