

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**  
**Calle del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo – Cuarto Piso Oficina 401b**

<b>PROCESO DECLARATIVO</b>
<b>RADICADO: 13001400300320220035201</b>
<b>DEMANDANTE: INGRID SUSANA AGAMEZ MOLINA</b>
<b>DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS</b>
<b>APELACIÓN DE AUTO</b>

**Cartagena, enero veintitrés ( 23 ) de dos mil veintitrés (2023)**

**1. OBJETIVO:**

Se encuentra al despacho, pendiente de desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra el auto de fecha 16 de junio del 2022, proferido por JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA, en virtud del cual fue rechazada la demanda en el proceso en referencia.

**2. AUTO APELADO:**

Lo es el proveído de fecha 16 de junio del 2022, en virtud del cual el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cartagena, rechazó la demanda tras considerar que esta no fue subsanada conforme le fue advertido en el auto de inadmisión, por cuanto los documentos allegados por el demandante como es la respuesta expedida por la de la ORIP referente a que con la información suministrada no ha sido posible identificar cual es el folio de matrícula inmobiliaria y la otorgada por la Alcaldía de Cartagena, en el sentido que no son competentes para pronunciarse sobre la clarificación de la naturaleza jurídica del inmueble por corresponder a un proceso de jurisdicción ordinaria; no se encuentra satisfecho el requisito previsto en el artículo 375 del CGP, dado que no certifica si figura o no persona como titular de un derecho real sujeto a registro.

**3. RECURSO DE APELACION:**

Encontrándose en debida oportunidad la parte demandante interpone recurso de reposición y subsidio apelación, aduciendo que esta comporta defectos factico y desconocimiento del precedente. Por cuanto las razones esgrimidas por la juzgadora para no asumir el conocimiento del proceso contra personas indeterminadas no tuvo en cuenta la situación real de la demandante privándola del acceso a la administración de justicia, revirtiendo la carga de la prueba en detrimento del particular a favor de una entidad pública, resultando contradictorio al reconocer el deber que surge de igual forma al registrador de instrumentos públicos de expedir el certificado en mención con un contenido claro y cierto

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA Calle del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo – Cuarto Piso Oficina 401b**

sobre la titularidad de derechos respecto del bien objeto del litigio y no utilizar las herramientas brindadas por el CGP en su numeral 6 del artículo 375 en busca de citarlo al proceso y exigir la expedición de este de manera positiva o negativa cercenándole el confort de simplemente escudarse en un cierre de un folio por agotamiento de área que deja a la actora en un limbo jurídico.

Que resulta tan preocupante esta situación, que es precisamente deber del estado inclinarse a garantizar el acceso a la administración de justicia sin mayores trabas, de allí que se le brinda al juez de conocimiento las herramientas suficientes para despejar cualquier duda en el curso del proceso e incluso pudiéndolo terminar de manera anticipada

Que el caso de marras es uno más que caracteriza los precedentes de la nefasta historia registral de nuestro país, que se caracteriza por ser incompleta y anacrónica como señala la Corte Suprema de Justicia. Que, de hecho, en el barrio en el cual está ubicado el inmueble objeto de la presente demanda, se están surtiendo tramites de legalización por parte de la entidad pública CORVIVIENDA en razón de las dificultades antes mencionadas, situación que sería fácilmente comprobada por el juzgador de conocimiento en armonía a los poderes y facultades que le brinda la ley en propenso a la recta y leal aplicación de justicia.

Resalta que el inmueble objeto del proceso sí posee un número de matrícula inmobiliaria numero 10500120195975, sin embargo es catalogado del antiguo sistema, por lo que se solicitó un certificado catastral especial al IGAC el cual arrojo unos datos que justificaban el derecho de propiedad o posesión que reposan en los libros de la ORIP, quienes posteriormente con base a esta información es que informan que corresponde al folio de matrícula actual 060-11885 el cual se encontraría registralmente cerrado por agotamiento de área.

Agrega que sí del certificado de tradición del inmueble de matrícula inmobiliaria 060-11885, se observa que este fue abierta por la adquisición de la PARCELA CEBALLOS SAN PEDRO MARTIR realizada por el señor SAUL VALDELAMAR OLASCUAGA al DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, resulta que, al observar la escritura de compraventa anexada al expediente con número 4046 del 31 de diciembre de 1988, comparece nuevamente el señor SAUL VALDELAMAR OLASCUAGA, pero esta vez como vendedor transfiriendo el inmueble objeto del presente proceso a nombre del señor ANGEL PATERNINA MAZA, quien posteriormente le vendería a LUIS ALBERTO AGAMEZ MOLINA, el cual de la misma forma lo vendería a la señora INGRID SUSANA AGAMEZ MOLINA quien funge como demandante en el presente proceso

Que si se compara la fecha exacta en que se realizó la compra y venta del inmueble objeto del presente proceso por parte del señor ANGEL PATERNINA MAZA el 31 de dic de 1988 y la de las diversas ventas que realizó el señor SAUL VALDELAMAR OLASCUAGA dentro del folio en mención, nos podemos percatar que la mayoría se realizaron en ese mismo año, situación que nos dirige a la simple

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA Calle del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo – Cuarto Piso Oficina 401b

y sencilla conclusión de que el señor ANGEL PATERNINA MAZA omitió realizar la respectiva inscripción del negocio jurídico ante la ORIP antes de que esta diera por cerrado dicho folio de matrícula.

Adicionalmente, con validez hasta diciembre del año 1988 en el expediente descansan 2 folios unidos al peritaje, en donde se puede evidenciar certificados de paz y salvo sobre el pago del impuesto predial del inmueble de mayor extensión a nombre del señor SAUL VALDELAMAR OLASCUAGA, siendo este un requisito fundamental para poder consumar la tradición, hecho que refuerza la conclusión pasada. Lo anterior demuestra que por su parte sí realizó el correspondiente estudio de título, teniendo claro que la naturaleza del presente inmueble es de carácter privado, que tuvo su génesis del FMI 060-11885, y que se obtuvo por negocio jurídico celebrado con el titular en su momento del lote de mayor extensión, siendo entonces el despacho quien analizó en indebida forma los documentos anexados.

De tal manera que no debería decirse nada sobre las matrículas inmobiliarias que se derivan del FMI No 060-11885 en contrario sensu a lo deprecado por el Despacho como un escenario posible para encontrar personas titulares de derechos reales respecto al predio que se pretende usucapir.

Así pues, afirma que la demandante, se encuentra inmersa en una encrucijada de trámites administrativos que no está llamada a sopesar, si bien nunca ha desconocido los documentos necesarios para llevar a cabo el trámite del presente proceso se le ha hecho imposible acceder al anexo mencionado por el despacho por la simple inoperancia administrativa de la ORIP.

Por último, argumenta que al contar el juez de conocimiento con las herramientas necesarias y suficientes que le brinda la norma, le surge la obligación de decretar de manera oficiosa las pruebas que considere para despejar las dudas que se le presenten sobre la calidad jurídica del bien objeto del proceso, ordenes que serán acatadas y mejor recibidas por las diferentes entidades competentes de disipar dichas incógnitas.

#### 4. CONSIDERACIONES:

El recurso es procedente de conformidad con el numeral 4º del artículo 375 del CGP en concordancia con el art. 321 numeral 1 del mismo estatuto. En consecuencia, se abre paso al estudio de la alzada interpuesta por la parte demandante en contra del proveído proferido en primera instancia en virtud del cual fue ordenado el rechazo de la demanda.

La Constitución Política de Colombia dispone en su artículo 63 que *“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”*

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**  
**Calle del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo – Cuarto Piso Oficina 401b**

Cabe señalar, en torno a la definición de bienes baldíos, lo dispuesto en el art 675 del Código Civil, que establece “*son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño*”». Y bajo ese entendido ha sido reiterada la jurisprudencia patria, al insistir que solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de particulares, a través de adjudicación, de modo que se encuentra prohibido su adquisición por otro medio distinto.

En armonía con dichas disposiciones sustanciales, el art. 375 numeral 4 del CGP, establece que “*El juez rechazara de plano la demanda o declarara 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...*”.

Y a renglón seguido establece el numeral 5 que “*A la demanda debe acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro*”.

En el sub examine, se observa que en cumplimiento de tal preceptiva la parte demandante allegó como anexo a la demanda NOTA INFORMATIVA DEVOLUCION CERTIFICADOS, expedido por la oficina de instrumentos públicos de Cartagena de fecha 6 de julio del 2021, respecto al inmueble con FMI: 060-11885. En virtud del cual señala que:

1: NOTA INFORMATIVA DEVOLUCION CERTIFICADOS:  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
PUBLICOS DE CARTAGENA

RADICACION N° 2021-060-1-84835 DE FECHA 18-06-2021

REF: SOLICITUD DE CERTIFICADO DE PERTENENCIA

SR. USUARIO:

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD DE LA REFERENCIA, LE INFORMAMOS QUE NO ES POSIBLE LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO PARA PERTENENCIA POR CUANTO LOS DATOS DE REGISTRO APORTADOS EN EL CERTIFICADO DEL IGAC “10500120195975” (LIBRO 1, TOMO 5, PÁGINA 12, NUMERO 1959 AÑO 1975) SIENDO EL CORRECTO EL AÑO 1972, CORRESPONDE AL FOLIO DE MATRÍCULA 060-11885 EL CUAL SE ENCUENTRA REGISTRALMENTE CERRADO POR AGOTAMIENTO DE ÁREA. LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 1579/2012. Y CON EL ÁNIMO DE PRESTARLE UN MEJOR SERVICIO, QUE ES EL QUE USTED, REQUIERE EN SU CALIDAD DE USUARIO.

CARTAGENA DE INDIAS, 6 DE JULIO DE 2021

**SUPERINTENDENCIA**

Emerge de dicho certificado, que el bien inmueble identificado con el FMI 060-11885, dicho folio se encuentra cerrado en virtud de “*agotamiento de área*”, lo cual implica que sobre el mismo ya no registran titulares de derecho de dominio, lo cual



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**  
**Calle del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo – Cuarto Piso Oficina 401b**

se explica a su vez con las anotaciones vertidas en el mismo certificado de folio de matrícula allegado también con el escrito de demanda el cual lo describe como un predio tipo urbano, parcela Ceballos San Pedro Mártir, con una cabida de 103.80 mts, el cual según la Anotación N°001, este fue adquirido por el Sr. SAUL VALDELAMAR mediante E.P. 972 del 5 de junio de 1972 de la Notaria de Cartagena, mediante compraventa celebrado con el Departamento de Bolívar. Y que posteriormente, este según reposa en las subsiguientes anotaciones dicho predio fue transferido por el titular de dominio mediante compraventas parciales a diferentes compradores hasta agotar su cabida superficial, dando lugar a la apertura de las siguientes matrículas inmobiliarias.

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

6 -> 89397  
6 -> 89396  
8 -> 89608  
10 -> 91124  
15 -> 92743  
15 -> 92742  
15 -> 91586  
15 -> 91585  
16 -> 93052  
-> 91281  
-> 91282

-> 91283  
17 -> 93059  
20 -> 99887  
20 -> 94019  
20 -> 90934  
20 -> 91245  
20 -> 107268  
20 -> 107267  
20 -> 107266

**CND SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO**

Coligase de lo anterior, que el predio descrito por la demandante objeto de usucapión en efecto hace parte del lote de mayor extensión a que se contrae e FMI 060-11885, y que a su vez probablemente quedó inmerso en alguno de los Folios de Matrícula Inmobiliaria que tuvieron apertura con ocasión de las ventas parciales que hiciera el primigenio titular, siendo entonces necesario efectuar el barrido o estudio de cada uno de dichos folios y títulos respectivos a fin de lograr extraer a cuál de estos corresponde el predio objeto de usucapión, o si en ultimas el mismo no cuenta con folio debidamente inscrito en cuyo caso no sería viable obtener el título de dominio por vía judicial.

En ese orden, cabe destacar que la información en torno a los folios de matrícula derivados de clausurado FMI 060-11885, reposa en la oficina de instrumentos, y que según informa el demandante presento derecho de petición solicitando que

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**  
**Calle del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo – Cuarto Piso Oficina 401b**

*“...se nos informe cual es el número de matrícula de mayor extensión sobre el cual está ubicado e inmueble de la referencia con base a la ubicación proporcionada por el MIDAS y el IGAC a través de la carta catastral y pantallazos anexados en esta petición”, sin embargo le fue respondido por la autoridad de registro “... que previa revisión de nuestro Sistema de Información Registral - SIR – Reiteramos el contenido de la nota devolutiva del radicado 2020-060-1-105795 de 4/8/2021, con la información suministrada no es posible identificar cual es el folio de matrícula inmobiliaria”*

Siendo así, no logra satisfacer el demandante el requisito que exige el art. 375 del CGP, el cual es indispensable para dar apertura a este tipo de asuntos, por cuanto debe tenerse desde el inicio cual es el titular de derecho de dominio al cual va dirigida las pretensiones de la litis, o si el predio se trata de un bien de uso público, fiscal o baldío, lo cual solo es posible advertir a partir de la certificación emanada del registrados de instrumentos públicos que de fe sobre el titular de derecho real principal, que en este caso concreto no fue allegado por el interesado, no siendo este proceso la cuerda procesar pertinente para lograr indagar en aras de esclarecer cual es el número de matrícula inmobiliaria de determinado bien, pues tal presupuesto debe colegirse del mismo texto del libelo demandatorio

En otras palabras, no es el objeto de proceso declarativo especial de pertenencia el camino procesal para realizar tal indagación preliminar como pretende el actor, pues el objeto de dicho procedimiento está delimitado por los presupuestos que demarca la acción prescriptiva de dominio, en virtud de la cual es menester del prescribiente acreditar el cumplimiento de los requisitos de ley, sin que pueda desviarse la atención a obtener pruebas que era posible obtener el interesado.

Y en ese orden, le corresponde al demandante adelantar las gestiones correspondientes a fin de identificar de manera concreta cual es el folio de matrícula inmobiliaria que le corresponde a fin de dirigir la demanda en contra del actual titular de derecho de dominio conforme lo exige el art 375 del CGP.

Por lo anterior, y ante la omisión del actor, al no satisfacer en debida forma los defectos detectados en el auto admisorio, era del caso disponer el consecuente rechazo de la demanda al tenor de lo establecido en el art. 90 del CGP, de tal manera que no encuentra merito esta instancia para revocar el proveído de fecha 16 de junio del 2022, proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cartagena, el cual se confirma.

Sin condena en costas en esta instancia

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**  
**Calle del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo – Cuarto Piso Oficina 401b**

En merito a lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR**, el auto apelado de fecha 16 de junio del 2022 proferido por el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA, conforme a lo dispuesto en la parte considerativa de esta decisión.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esta instancia

**TERCERO: DEVOLVER EL EXPEDIENTE** al JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA, una vez en firme este proveído a través de la plataforma de Tyba.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nohora Garcia Pacheco', is written over a white rectangular background.

**NOHORA GARCIA PACHECO**  
**JUEZ**

KAF

Firmado Por:

Nohora Eugenia Garcia Pacheco

Juez

**Juzgado De Circuito**

**Civil 002**

**Cartagena - Bolivar**

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: **7ecddd1f5ae5435c2c90d038488db5bcbc3ce4f290d394ee2dedcf0d47e8dad7**

Documento generado en 23/01/2023 02:43:17 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**