



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL - LABORAL DEL CIRCUITO DE PATÍA**

El Bordo, Cauca, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

RADICACIÓN 1929040890012021-00001-01

Auto Interlocutorio N° 085

Resuelve este despacho de plano el RECURSO DE APELACION interpuesto por la apoderada judicial del demandante **MARCO NAVIA FERNANDEZ**, en forma subsidiaria, contra la providencia No.061 del 29 de abril de 2021, mediante la cual el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE FLORENCIA, CAUCA, rechazó la DEMANDA DECLARATIVA DE PERTENENCIA que ese ciudadano interpuso contra **PERSONAS INDETERMINADAS**.

ANTECEDENTES

De la demanda

El señor MARCO NAVIA FERNANDEZ confirió poder a una abogada titulada y en ejercicio para que iniciara proceso declarativo de pertenencia, en contra de ROSA CECILIA ORTIZ DE LOPEZ (su nombre correcto es ROSA CELIA ORTIZ DE LOPEZ) Y PERSONAS INDETERMINADAS, respecto de un bien inmueble urbano, denominado EL BORDO, ubicado en la población de Florencia, Cauca (no se precisan linderos, ni dirección, ni número catastral), con M.I. No. 128-6758.

La togada en ejercicio de tal poder presentó demanda DECLARATIVA DE PERTENENCIA en contra de PERSONAS INDETERMINADAS, para que a su poderdante se le declarara el dominio sobre predio urbano (lote y mejoras), ubicado en la calle 5 No. 4-23 de la población de Florencia, Cauca, en razón a la posesión que ejerce sobre el mismo, como señor y dueño, desde 1998, cuando lo compró a la señora ROSA CELIA ORTIZ DE LOPEZ, mediante escritura pública No. 545 del 30-12-1998, corrida en la Notaría Única de Mercaderes, Cauca, la cual no fue registrada.

En la demanda no se cita el folio de matrícula inmobiliaria ni el nombre del predio, enunciados en el poder, como tampoco se demanda a la señora ORTIZ DE LOPEZ.

De la escritura citada en el libelo y que se presentó como prueba documental, se desprende que los compradores del inmueble fueron CAMILO Y MARCO NAVIA FERNANDEZ, en común, por lo cual a cada uno le correspondía el 50% del inmueble, predio al cual se refiere la escritura No. 133 del 5-11-1958 de la Notaría de Mercaderes, sustentada en documento privado, registrada el 13-12-1958 ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Patía, en la partida 14, páginas 361 y 362, Tomo 8 No. 2, Libro municipio de Patía; se indica además que la escritura 287 del 4-11-1998 que adjudica en proceso de sucesión el inmueble a la señora ROSA CELIA ORTIZ DE LOPEZ, no se registró porque el título de adquisición original se refiere a la protocolización de documentos privados, los cuales no constituyen título de dominio.

En la misma escritura 545 del 30-12-1998 se indica que los compradores ya son poseedores del bien inmueble, el cual figura inscrito en el catastro bajo el código 010000200003000 y que ese documento público no puede registrarse porque la vendedora no pudo tampoco registrar la compra que hiciera anteriormente.

En la escritura pública No. 287 del 4-11-1998, mediante la cual se realizó la sucesión intestada del causante GUILLERMO LOPEZ BENAVIDES, quien fuera esposo de la señora ROSA CELIA ORTIZ DE LOPEZ, se indica que el causante fue el dueño de una casa con paredes de tapia y techo en teja, ubicada en la población de Florencia, Cauca (partida cuarta), cuya pertenencia reclama la abogada gestora para el demandante, el cual adquirió por compra de derechos y acciones mediante escritura No. 133 del 5-11-1958; ese predio y los demás bienes del causante le fueron adjudicados a su cónyuge sobreviviente a falta de otros herederos.

En esa misma escritura, al relacionar los bienes del causante GUILLERMO LOPEZ BENAVIDES, se menciona en la partida segunda un predio denominado El Bordo, con matrícula inmobiliaria No. 128-6758, el cual sí tiene antecedente registral de dominio porque le fue adjudicado por el INCORA al señor LOPEZ BENAVIDES mediante Resolución 1584 del 21-12-1984 y es el predio que en el poder menciona el demandante MARCO NAVIA FERNANDEZ, por lo cual es evidente que la demanda no respetó el poder otorgado sino que se reclamó el dominio de un bien diferente, que sí tiene antecedente registral de dominio y es de propiedad privada.

En los anexos de la demanda se incluye un plano realizado por un funcionario del INCORA, con un área de 2.430 m² (fl.27), el cual fue dividido y a fl. 28 aparece el croquis del terreno que reclama como suyo el demandante, con un área de 1.046 m², levantamiento topográfico realizado por particular y cuya área no coincide con la del predio cuya pertenencia se demanda, la cual es de 1.143 m².

En memorial dirigido por el señor MARCO NAVIA FERNANDEZ al CONCEJO MUNICIPAL DE FLORENCIA, CAUCA (fl.29) alude que él y su hermano compraron mediante escritura No. 545 del 30-12-1998, el predio El Bordo, con M.I. No. 128-6758 a la señora ROSA CELIA ORTIZ DE LOPEZ.

Decisiones del Juzgado

En auto interlocutorio No. del 15 de febrero de 2021 el Juzgado Promiscuo Municipal de Florencia, Cauca, inadmitió la demanda declarativa de Pertenencia propuesta por el señor MARCO NAVIA FERNANDEZ contra PERSONAS INDETERMINADAS, por intermedio de apoderada judicial, al considerar que no se acompañaron a la misma pruebas documentales relevantes e ineludibles como son el certificado especial expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo de Patía y el certificado catastral respectivo, necesarios para establecer que el predio cuya pertenencia se reclama es un bien privado, es decir, no es predio baldío o perteneciente a la entidad territorial que comprende el lugar donde está ubicado y para determinar su valor, elemento que conlleva a establecer la autoridad judicial competente para conocer del proceso, además de definir si el proceso será de única o de primera instancia.

Dentro del término para subsanar tales falencias, la parte demandante adujo que como el predio objeto de declaratoria de pertenencia carece de certificado de tradición y

certificado especial, la demanda se dirigió contra personas indeterminadas, "...razón de que no se puede dirigir la demanda contra el certificado que requiere el Despacho...". Adicionalmente, estima la cuantía del proceso en \$50.000.000. En ello no tuvo en cuenta la abogada que en el poder, su mandatario judicial alude a la posesión que ejercer sobre un predio con MI. No. 128-6758.

En providencia del 4-03-2021 el Juzgado Promiscuo Municipal de Florencia, concluye que ante la falta de antecedente registral de dominio cabe la presunción legal de que el predio cuya pertenencia reclama el señor NAVIA FERNANDEZ es un predio baldío y por tanto la demanda debe rechazarse; no obstante, para aclarar la naturaleza jurídica del bien inmueble, decreta pruebas de oficio para que entidades públicas como la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS y la AGENCIA DE DESARROLLO RURAL dilucidan el tema.

La AGENCIA DE DESARROLLO RURAL (fl.70) destaca que el predio objeto del proceso es urbano y por lo mismo esa entidad carece de competencia para pronunciarse sobre su calidad.

El 29-04-2021 y sin que se pudiera obtener respuesta de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, el juzgado de conocimiento decide rechazar la demanda objeto de estudio por no cumplirse con el requisito establecido en el numeral 5 del art. 375 del CGP, es decir por no allegar el certificado expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos y porque todo hace presumir que se está frente a un predio baldío que resulta imprescriptible (numeral 4 de igual norma).

La apoderada judicial de la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación "contra la inadmisión de la demanda", fl.83), bajo los siguientes argumentos: el señor NAVIA FERNANDEZ ejerce posesión sobre un predio denominado El Bordo, ubicado en la carrera 5 No. 4-23 de la población de Florencia, con código catastral No. 01-000-2-0000-3-000 y un área de 1.143 m²; que ese predio no tiene certificado de tradición ni certificado especial y por eso la demanda se dirigió contra personas indeterminadas, "**....razón por la cual no se puede dirigir la demanda contra el certificado que requiere el Despacho....**"; que para la admisión de la demanda se requiere solo el cumplimiento de requisitos de forma porque las exigencias de fondo deben ser objeto de estudio en la sentencia; que el predio objeto del proceso está ubicado dentro de los linderos de un predio de mayor extensión que

pertenece al municipio, que es imprescriptible, al cual no se hace mención en la demanda.

El 17-05-2021 el Juzgado Promiscuo Municipal de Florencia, Cauca, resolvió el recurso de reposición contra el auto del 29-04-2021, a pesar de que el mismo fue planteado por la apoderada del demandante erróneamente contra el auto que inadmitió la demanda (providencia que no admite recursos conforme al inciso 3 del art 90 del CGP, por tanto no puede afirmarse que el recurso de reposición es extemporáneo, simplemente contra ese auto no procede por ley ningún recurso), para garantizar la prevalencia del derecho sustancial. Ese despacho mantuvo la decisión inicial de rechazar la demanda al tener claro que aunque el libelo se plantea contra personas indeterminadas, ello no es óbice para que el interesado tramite y adjunte el certificado de la oficina de registro de instrumentos públicos, siendo ello una carga de la parte demandante, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 375 del CGP. Es con base en ese documento que se podrá predicar que no existe titular de derechos reales sobre el bien a usucapir por lo cual la demanda solo se dirigirá contra personas indeterminadas; ahora el hecho de que el bien carezca de matrícula inmobiliaria puede significar que está dentro de un predio de mayor extensión o porque se trata de un bien baldío. Es ese documento el que le permite al juez ejercer control de legalidad sobre el contenido de ese documento para constatar las exigencias del art. 5 de la norma citada, pues solo tal certificado podrá indicar las personas que con relación a ese bien, figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que indique de manera indubitable, que ninguna persona aparece como tal, en la forma que lo precisó la Sala Civil de la CSJ en decisión 15887 del 3-10-2017.

Resalta que la afirmación que hace la litigante en el sentido de que el predio cuya pertenencia se reclama, hace parte de uno de mayor extensión, cuyo propietario es el municipio de Florencia, Cauca, es novedosa y de ello no da cuenta en la demanda ni en la subsanación de la misma, por lo cual es un hecho que en este momento no puede plantearse como sustento de los recursos interpuestos; sin embargo, de ser así, la parte demandante habría tenido que aportar el certificado de la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente al predio de mayor extensión que comprende el bien a usucapir.

La ausencia de personas como titulares de derechos reales no es obstáculo para iniciar la acción de pertenencia pero tampoco permite eludir la exigencia procesal de aportar

tal documento, pues en ese caso la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos expedirá el certificado negativo en el cual conste que ninguna persona figura como titular de derechos reales sujetos a registro, evento en el cual se admite la demanda contra personas indeterminadas. El cumplimiento cabal de ese requisito, en voces de la Sala Civil de la CSJ (radicado 2000-00380-01 del 8-11-2010), el mismo se constituye en garantía de que al proceso concurren todas las personas con derecho a controvertir las pretensiones. Cuando respecto del bien objeto de pertenencia no es posible obtener el certificado de tradición, es necesario el certificado especial negativo para iniciar el proceso y por tanto, no es un tema que deba estudiarse en la sentencia al momento de hacer el análisis probatorio como equivocadamente lo cree la recurrente, pues solo a través de ese documento se garantiza el derecho de defensa de quien considere tener derechos sobre el predio a usucapir y además, se individualiza e identifica correctamente el mismo.

De otro lado, el funcionario judicial alude a que la falta de registro inmobiliario, la ausencia de cadenas traslativas de dominio, la falta de certeza de que se trata de un bien privado y la carencia de dueño reconocido de tal inmueble, lleva a presumir que se trata de bien baldío no susceptible de adquirirse por prescripción, tal como lo pregonó la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014, de tal manera que el juzgado de primera instancia se sostuvo en que carece de competencia para conocer de las pretensiones de la demanda pues frente a predios baldíos, su adjudicación corresponde a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS.

Finalmente, esa oficina judicial destaca que jamás ha exigido que la demanda se dirija contra el certificado de instrumentos públicos como lo indica la apoderada judicial del demandante ni que se estén tramitando juntas las dos demandas de pertenencia incoadas por el señor NAVIA FERNANDEZ, pues ellas tienen radicaciones diferentes y se refieren a diferentes inmuebles.

Para resolver, **SE CONSIDERA:**

Desde ya este despacho afirma que le asiste plena razón al Juez Promiscuo Municipal de Florencia, Cauca, al inadmitir la demanda declarativa de pertenencia presentada por

el señor MARCO NAVIA FERNANDEZ y posteriormente, rechazarla por no haber sido subsanada.

No puede olvidarse que de conformidad con lo dispuesto en el art. 90 del CGP, los recursos contra el auto que rechaza la demanda comprenden el auto que negó su admisión, por lo cual este despacho tendrá en cuenta al analizar los fundamentos jurídicos del recurso de apelación, las argumentaciones del a-quo en ambas providencias, es decir, la del 15-02-2021 y 29-04-2021.

Es necesario indicar también que los recursos fueron interpuestos erróneamente por la apoderada del demandante, contra el auto que inadmitió la demanda, pues contra esa providencia no cabe recurso alguno por así establecerlo el inciso tercero del art. 90; de todas maneras, el juez a-quo en garantía del derecho fundamental de acceso a la administración de justicia y atendiendo su deber de interpretar los memoriales de las partes, tramitó los recursos interpuestos, tomándolos como presentados contra el auto que rechazó la demanda.

Sabemos que el libelo introductorio fue inadmitido por no reunir cabalmente las exigencias del art. 26-3 y art. 375-5 del CGP, aunque no se tuvo en cuenta también que el poder especial otorgado por el señor NAVIA FERNANDEZ a su apoderada no reunía las exigencias de ley porque alude a un predio que se denomina El Bordo, con M.I. 128-6758, el cual no se individualizó ni identificó por linderos, dirección, código catastral, área, etc, predio que no es el mismo que se menciona en la demanda pues allí se indica una dirección precisa, más no los linderos y se alude a que el mismo carece de matrícula inmobiliaria y de antecedente registral de dominio por lo cual la demanda se dirige contra personas indeterminadas, a pesar de que en el poder se indica que la persona contra la cual debe dirigirse el libelo es ROSA CECILIA ORTIZ DE LOPEZ, siendo que su nombre correcto, de acuerdo con los documentos anexados por el mismo demandante, es ROSA CELIA ORTIZ DE LOPEZ.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 26-3 del CGP, en los procesos de pertenencia la cuantía se determina por el avalúo catastral del bien cuya declaratoria de dominio se pretende. Por ello, para determinar tal cuantía y establecer qué juez debe conocer de la acción correspondiente y si el proceso será de única o de primera instancia, es absolutamente indispensable que la parte demandante allegue el certificado catastral o al menos el recibo del impuesto predial donde se indique el avalúo respectivo, correspondiente al bien a usucapir.

En este caso, el predio a que se alude en la demanda y que está descrito en la escritura pública No. 545 del 30-12-1998, tiene código catastral No. 010000200003000; por tanto, ese bien debe contar con certificado catastral y el demandante debe conocer el recibo del predial que expide anualmente el municipio de Florencia, Cauca, para efectos de recaudar el impuesto respectivo.

Así las cosas, para subsanar la demanda no podía la apoderada del señor NAVIA FERNANDEZ hacer una apreciación subjetiva de la cuantía, señalando a su criterio el avalúo catastral que le corresponde al bien objeto del proceso de pertenencia pues la ley ha establecido cómo se determina esa cuantía y la única forma es aquella indicada en el art. 26-3 del CGP, es decir, indicando su avalúo catastral, avalúo que se determina mediante el certificado catastral expedido por el IGAC o a través del recibo del impuesto predial expedido por la Tesorería del municipio de Florencia, Cauca.

Resaltamos que fijar la cuantía es de vital importancia porque una vez establecido el avalúo catastral del inmueble, se tiene certeza del juez al cual hay que dirigir la demanda y se establecerá si el proceso es de mínima, menor o mayor cuantía, aspecto relevante para que en su momento se pueda determinar si las providencias proferidas en el trámite del proceso de pertenencia, en este caso, son o no susceptibles del recurso de apelación, por ser un asunto de única o de primera instancia. En el evento a estudio, el hecho de no haber determinado la cuantía del bien cuyo dominio se pretende, hace imposible saber si el proceso con radicación 2021-00001 es de menor cuantía, de tal suerte que sea viable la interposición y concesión del recurso de alzada; a pesar de ello y también para garantizar el derecho de acceso a la administración de justicia, este despacho admitió el recurso y lo está resolviendo, siendo además necesario por este medio dejar claro a la recurrente que su actuar está alejado de las normas legales que regulan la materia.

La sola omisión del certificado de avalúo catastral o del recibo del impuesto predial, era suficiente para inadmitir la demanda y luego rechazarla al no haber sido subsanada, teniendo en cuenta que el bien objeto del proceso tiene identificación catastral y el interesado debe obtener los documentos exigidos por la ley procesal para determinar la cuantía.

Ahora bien, respecto de los requisitos especiales que debe cumplir la demanda de pertenencia, el art. 375-5 del CGP dispone: “...***A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas***

que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.....

El registrador de instrumentos públicos deberá responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días.....”

En este caso la parte demandante no acompañó a la demanda esta prueba documental que constituye exigencia legal ineludible; el certificado especial que exige la norma debió solicitarlo la apoderada judicial del demandante a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pues aunque al predio en cuestión no se le abrió folio de matrícula inmobiliaria de tal manera que se pueda expedir certificado de tradición, sí es factible obtener el certificado especial negativo, más cuando conforme lo indica la escritura 545 del 30-12-1998, el bien objeto de este proceso tiene como referencia inicial la escritura No. 133 del 5-11-1958 de la Notaría de Mercaderes, sustentada en documento privado, registrada el 13-12-1958 ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Patía, en la partida 14, páginas 361 y 362, Tomo 8 No. 2, Libro municipio de Patía.

Ahora, si del certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Patía se establece que el bien carece de antecedente registral de dominio en cabeza de un particular, es decir, si no se determina que el bien objeto de usucapión es de propiedad privada, estaríamos frente a un bien fiscal de propiedad del municipio de Florencia, Cauca, por encontrarse dentro del área urbana de la población del mismo nombre, más no se trataría de un bien baldío rural del cual deba ocuparse la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS como equivocadamente lo afirma el juez a-quo, siendo de todas maneras un bien cuya pertenencia no puede reclamarse por esta vía judicial, a la luz del art. 375-4 del CGP, que dispone:

“...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....”.

Por tanto, se presume que estamos frente a un predio urbano de naturaleza baldía, que solo puede adquirirse por transferencia de la entidad territorial correspondiente, en este caso, por parte del MUNICIPIO DE FLORENCIA, conforme lo dispuesto en el art, 123 de la ley 388 de 1997 y las instructivas administrativas siguientes: No. 3 del 26-03-2015, No. 6 del 19.06.2015, No. 10 del 4-05-2017, No. 11 del 24-05-2017 y No. 14 del 12-09-2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

El señor MARCO NAVIA FERNANDEZ aunque dice ser poseedor de dicho predio desde hace más de 10 años, con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, de manera continua, pública y pacífica, no podría adquirir el dominio de su casa-lote porque ese bien carece de antecedente registral de dominio, no está bajo el dominio de un particular y una eventual sentencia declaratoria de pertenencia no sería registrada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos porque la Superintendencia de Notariado y Registro.

Para lograr tener su inscripción en el registro como titular del derecho de dominio del predio que posee, el demandante debe solicitar al municipio de Florencia, Cauca, la expedición del acto administrativo que lo declare propietario, para lo cual la entidad territorial debe conseguir primero la inscripción en el Registro de instrumentos públicos de todos los predios baldíos urbanos de su propiedad, que teniendo como título la ley, aún carecen de folio de matrícula inmobiliaria que los identifique o que ostentan falsa tradición, de conformidad con lo establecido en los artículos: 4º, 8º, 48, 49 y 50 del estatuto registral, Ley 1579 de 2012.

La misma Superintendencia de Notariado y Registro, precisa el tema así:

“...Sabemos que el tratamiento de bienes baldíos se fundamentó en el numeral 21 del artículo 76 de la Constitución Política de 1886 y que le correspondía al Congreso expedir “las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías” atribución que sirvió de base para la expedición de la Ley 137 de 1959, en la que se reglamentó parcialmente la adjudicación de los baldíos urbanos.

Con la promulgación y entrada en vigencia de la Ley 388 de 1997 en el marco de la Constitución Política de 1991, los municipios adquirieron la titularidad del dominio sobre los bienes inmuebles que se encuentran dentro del perímetro urbano de las entidades territoriales, cuando en su artículo 123 dispuso:

“(...) De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentran en suelo urbano en los términos de la presente ley, en

los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales (...)”.

Para materializar el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 fue necesario adelantar los procedimientos de formalización contenidos en la Instrucción Administrativa número 18 de 2009 (1) y la Circular 222 de 2010 (2) expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, cuyos trámites ceñidos a la declaración de la propiedad a través de escritura pública, discrepaban de instrumentos y procedimientos más expeditos para declarar el derecho real de dominio sobre bienes baldíos urbanos por mandato expreso de la ley. Por ello se han expedido otras Instrucciones Administrativas que contienen un procedimiento que tendrá aplicación para aquellos bienes de propiedad del municipio, adquiridos en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997 y que actualmente no cuentan con un folio de matrícula inmobiliaria que los identifique plenamente o que teniendo folio de matrícula inmobiliaria tenga inscrita la posesión o las mejoras (falsa tradición) en el inmueble del municipio que se pretende declarar.

Por ello la parte demandante deberá, para lograr el dominio del predio relacionado en la demanda, ceñirse al procedimiento indicado en las instrucciones administrativas antes relacionadas, entre ellas a la Instrucción Administrativa 3 del 26-03-2015 que alude a la Identidad jurídica registral de bienes baldíos urbanos de propiedad de las entidades territoriales cedidos por la Nación, en virtud de la ley, Adicionada por la Instrucción Administrativa 11 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro y que a su vez fue modificada en lo pertinente por la Instrucción Administrativa 6 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Corolario de lo anterior es que al Juez Promiscuo Municipal de Florencia le asiste total razón en reclamar como anexo obligatorio para este proceso, el certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Patía, por así disponerlo la ley, más cuando de ser el mismo negativo, permitiría inferir que estamos frente a un bien baldío urbano, de propiedad del MUNICIPIO DE FLORENCIA, que torna en inviable la acción de pertenencia por tratarse de bien imprescriptible. El rechazo de la demanda está debidamente sustentado en el art. 375-4 del CGP, que reza: “...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....”.

Ahora, las pretensiones de la demanda no podrían ser de conocimiento de la justicia ordinaria de ser cierto, como lo dijo la apoderada judicial del demandante, que el predio objeto de declaración de pertenencia hace parte de uno de mayor extensión que hoy es de propiedad del municipio de Florencia, Cauca, pues solo esa entidad territorial podría

otorgar el título de dominio al demandante, previo el cumplimiento de requisitos de ley. Es incluso absolutamente necesario que el demandante aclare si es poseedor del predio con M.I. 128-6758, denominado El Bordo, que cita en el poder que otorgó a su apoderada o lo es de aquel a que alude la partida cuarta del acervo hereditario de la sucesión del causante GUILLERMO LOPEZ y que quiso comprar mediante escritura 545 del 30-12-1998, la cual no fue registrada porque ese bien carece de título legítimo de dominio.

Si el predio más grande al cual alude la abogada del prescribiente es de propiedad privada, ese hecho enunciado por fuera de la demanda y de su subsanación, es de relevancia absoluta, pues ello implica que en la situación fáctica debieron exponerse todas las circunstancias relacionadas con el mismo y aportarse obviamente el certificado especial atinente con ese predio de mayor extensión y su certificado catastral, demandando además a quienes son titulares del derecho de dominio del predio dentro del cual está aquel que pretende el señor NAVIA FERNANDEZ adquirir por pertenencia, pues en estos procesos es obligatoria la integración del litis consorcio necesario.

Finalmente no podemos pasar por alto que el poder otorgado a la togada tiene falencias graves en la individualización e identificación del predio respecto del cual el demandante desea adelantar un proceso declarativo de pertenencia ((no se precisan linderos, ni dirección, ni número catastral, ni área) y además ni siquiera se cita en forma correcta el nombre de la demandada, a quien finalmente no se menciona como extremo pasivo de la litis en la demanda. Adicionalmente, hay una seria discrepancia entre las indicaciones impartidas por el demandante MARCO NAVIA FERNANDEZ a su apoderada en el poder especial otorgado para iniciar este proceso y aquellas desplegadas por la togada en la demanda, pues en el mandato se indica de manera expresa que él es poseedor de un predio denominado El Bordo, con M.I. No. 128-6758 cuya titular del derecho de dominio es la señora ROSA CECILIA ORTIZ DE LOPEZ y en la demanda se alude a un bien totalmente diferente, ubicado en una dirección precisa, carente de matrícula inmobiliaria, sin antecedente registral de dominio por lo cual se demanda a personas indeterminadas.

Esos dos predios son bien distintos y por ello en el proceso de sucesión adelantado por la señora ORTIZ DE LOPEZ en la Notaría Única de Mercaderes, contenido en escritura pública No. 287 del 4-11-1998, se relacionaron, en el acervo hereditario, en dos partidas totalmente diferentes, es decir, en las partidas segunda y cuarta, siendo el predio detallado en esta última partida el que adquirió el demandante junto con su hermano, mientras que el detallado en la partida segunda es aquel al cual le corresponde la M.I. No. 128-6758 y por tanto, es un bien totalmente diferente a aquel cuya pertenencia se

reclama en esta actuación, diferencia apreciable también por los linderos que a cada uno corresponden.

En conclusión la decisión del Juzgado Promiscuo Municipal de Florencia, Cauca, debe confirmarse por estar ajustada a derecho y plegarse a la normatividad procesal que regula la materia.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR los autos del 15-02-2021 y 29-04-2021 mediante los cuales el Juzgado Promiscuo Municipal de Florencia, Cauca, inadmitió y rechazó la demanda declarativa de pertenencia propuesta por el señor MARCO NAVIA FERNANDEZ en contra de PERSONAS INDETERMINADAS, con radicación 2021-00001, con fundamento en las consideraciones que anteceden.

SEGUNDO. ABSTENERSE de condenar en costas a la parte recurrente por no haberse causado.

TERCERO. NOTIFICADA esta decisión, remítase todo lo actuado al juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La juez,


BLANCA CECILIA CASAS CASTILLO

Firmado Por:

**BLANCA CECILIA CASAS CASTILLO
JUEZ
JUZGADO 001 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE PATIA-CAUCA**

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: **14a40bbfb746d6de336a0b88fc70684f13eb292f50d2b1ea8783d4e225add05e**

Documento generado en 27/05/2021 09:33:59 AM