

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
PALACIO DE JUSTICIA
PUERTO TEJADA – CAUCA

FECHA AUTO: 21 FEB 2022
INTERLOCUTORIO: No. 127
PROCESO: PERTENENCIA ART 375 CGP
DEMANDANTE: JHONNY MAURICIO SANCHEZ DINAS
DEMANDADO: URBANIZADORA SANTA ELENA LTDA EN LIQUIDACION Y OTROS
RADICADO: 2022-043
ASUNTO: DECLARA PERTENENCIA

ASUNTO A TRATAR.

Estando a despacho el presente proceso para admitir, inadmitir o rechazar de plano la demanda, revisado el Certificado Especial de Pertenencia, Antecedente Registral en Falsa Tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada, se evidencia:

" CERTIFICA... Determinándose de esta manera, la **inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo** toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a las que se refiere la transcripción del parágrafo 3° del Artículo 8° de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

"CUARTO... Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de **NA TURALEZA BALDÍA**, que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras - ANT, Artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (En caso de que su característica sea rural) o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (MUNICIPIO) Art. 123 de la Ley 388 de 1997 (En caso de que su característica sea urbana)..."

MARCO NORMATIVO

Teniendo en cuenta la certificación que da cuenta la situación jurídica del predio es menester que previamente se revisen normas atinentes al asunto.

En este orden de ideas, la Ley 1561 de julio 11 de 2012, en su Artículo 6° numeral 1° Inciso 2°, reza: "... El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión 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.”(Subraya el despacho).

Con posterioridad el Código General del Proceso en su artículo 375 numeral 4 dispone “

“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”.

La Ley 48 de 1882 - "Sobre tierras baldías" cuyo artículo 3o dispuso que *"las tierras baldías se reputan de uso público y su propiedad no prescribe contra la Nación"*. Más adelante, la Ley 110 de 1912 o Código Fiscal, dispuso en el artículo 61 que *"el dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción"*. Posteriormente, la Ley 160 de 1994 hoy vigente, por medio de la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, consagró en el artículo 65 que los bienes baldíos solo pueden adquirirse mediante adjudicación del Estado y quienes los explotan son ocupantes y no poseedores, y no tienen derechos adquiridos sino meras expectativas de adjudicación.

Estas normas evidencian entonces, que en nuestro ordenamiento jurídico nunca se ha discutido que **los bienes baldíos no son prescriptibles, pues es verdad averiguada que no lo es**. El asunto que ha generado polémica entonces, estriba en la forma como se determina que un bien es de naturaleza privada o es un baldío.

FUNDAMENTO FACTICO

El fundamento de las resumidas pretensiones radica en que el demandante ha poseído irregularmente el bien por **11 años**, concretamente desde el día **13 de Julio de 2010**, fecha desde la cual, entró a ejercer actos prescriptivos de señorío realizando mejoras, instalación de servicios públicos y pago de impuestos, por tanto solicita se declare en su favor la pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

ANALISIS DEL DESPACHO

Advirtiendo este Juzgador que el inmueble de matrícula inmobiliaria **1309119**, según certificación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, legalmente está catalogado con presunción de predio baldío, no es procedente adquirir su pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva

de dominio, no obstante desvirtuar que el predio no es baldío, en una carga de la parte demandante, sin que se evidencie en los anexos de la demanda dicho soporte desvirtuante.

Si bien es cierto existente pruebas de actos de señor y dueño por parte del demandante, lo cierto es que el bien al tener la naturaleza de ser baldío no coloca al demandante en la misma situación que estaría si fuera de dominio privado, pues no estamos frente a un conflicto de intereses entre particulares, sino, frente al interés particular del señor **JHONNY MAURICIO SANCHEZ DINAS**, enfrentado a los intereses generales, siendo éste un bien cuya titularidad recae entonces en cabeza del Estado estando obligada ésta Juez a ponderar ello frente a los actos del demandante.

Así y pese a que el Estado sea quien organiza y en últimas controla el registro de la propiedad inmobiliaria en Colombia, lo cierto es que no podemos afirmar que exista una historia confiable respecto a qué bienes carentes de formalización legal deben o no estar inventariados como baldíos, siendo carga del demandante demostrar el carácter privado del predio que pretende adquirir.

Corresponde a ésta juez ser extremadamente cauta y prevenir el fraude o la apropiación indebida de los bienes fiscales, como el caso de los baldíos.

Se concluye entonces que el bien pretendido en usucapión en éste proceso es un bien que no existe registralmente y por lo tanto no aparece persona alguna con derechos reales, operando el artículo 675 del Código Civil y las normas atrás citadas no como una presunción sino como un mandato legal, lo que obliga negar las pretensiones de la demanda al presumirse que el mismo es de naturaleza baldía y por ende, imprescriptible.

En consecuencia, el Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada- Cauca,

RESUELVE:

- 1.- RECHAZAR DE PLANO la demanda de Declaración de Pertenencia incoada por JHONNY MAURICIO SANCHEZ DINAS
- 2.- COMO consecuencia de lo dispuesto en el numeral precedente, HÁGASE entrega a la parte demandante de la demanda y sus anexos, sin necesidad de desglose.
- 3.- EN firme esta providencia, ARCHÍVESE la demanda, previa cancelación de su radicación en el libro respectivo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ANTONIO JOSE BALCAZAR LOPEZ

JUEZ