

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL  
PALACIO DE JUSTICIA  
PUERTO TEJADA – CAUCA

FECHA AUTO: 30 MAR 2022
INTERLOCUTORIO: No. 326
PROCESO: PERTENENCIA ART 375 CGP
DEMANDANTE: VICENTE EDUARDO BELALCAZAR CUENCA Y OTROS
DEMANDADO: LUZ EDITH VALENCIA DE GOMEZ - DEMAS PERSONAS CON DERECHOS REALES
RADICADO: 2022-070
ASUNTO: AUTO RECHAZA ART 375 NUM 4

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:

1- CERTIFICADO DE PERTENENCIA REGISTRAL, EN FALSA TRADICIÓN:

Del Certificado Especial allegado con el escrito de la demanda, se advierte la presunción de tratarse de un predio de naturaleza baldía según se desprende de dicho documento que expresa: " CERTIFICA...TERCERO(...) 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 **NATURALEZA BALDÍA**, que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencias 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)... "

2- OFICIO DE FEBRERO-8-2021 EMITIDO POR PLANEACION MUNICIPAL DE PUERTO TEJADA:

"...Nos dirigimos para notificarle que por desarrollo técnico y legal la persona que está registrada en la base predial es la señora VALENCIA GOMEZ LUZ-EDITH...NOTA TECNICA: Planeación Municipal no es el ente que ratifica quien es el dueño de una propiedad, por lo tanto, no certifica quien es el dueño del predio. Se da respuesta con la información de la base que se maneja en la Alcaldía Municipal de Puerto Tejada..."

MARCO NORMATIVO

Teniendo en cuenta la certificación que da cuenta de la situación jurídica del predio y la respuesta de la Alcaldía Municipal de Puerto Tejada por intermedio de su Secretaria de

AFSR

Planeación Municipal, es menester que previamente se revisen normas atinentes al asunto.

La Ley 1561 de julio 11 de 2012, en su Artículo 6º numeral 1º Inciso 2º, 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 los demandantes han poseído irregularmente el bien por **24** años, sumando los 20 años y 5 meses en los cuales la posesión estuvo en cabeza de su padre **VICENTE EDUARDO BELALCAZAR RODRIGUEZ. Q.E.P.D.**, concretamente desde **Abril de 1997**, fecha desde la cual, se ejercen actos prescriptivos de señorío realizando mejoras, instalación de servicios públicos y pago de impuestos, por tanto solicitan 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 **13013360**, 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

**AFSR**

de la demanda dicho soporte desvirtuante, pues la respuesta emitida por Planeación Municipal de Puerto Tejada Cauca, hace mención al tema catastral, aclarando que no se trata de documento que acredite titularidad de derecho real de quien aparece en base de datos predial.

Si bien es cierto existente pruebas de actos de señor y dueño por parte de los demandantes y su causante, 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 de los aquí demandantes, enfrentado a los intereses generales, siendo éste un bien cuya titularidad recae entonces en cabeza del Estado estando obligado éste Juez al análisis ponderante propio del asunto.

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 éste juez ser extremadamente cauto y prevenir el fraude o la apropiación indebida de los bienes fiscales, como el caso de los baldíos.

En ese orden de ideas sin estar acreditado que el bien es un inmueble privado, no es del caso adelantar este proceso; estamos frente a un predio de característica **urbana**, cuya vía para adquirir su propiedad debe adelantarse ante la entidad territorial correspondiente acorde con Art. 123 de la Ley 388 de 1997.

En ese sentido, se debe destacar que al advertir la ausencia de título originario o de una cadena de títulos traslativos de dominio real, junto a las advertencias estimadas en el certificado de tradición especial que califica el predio como bien baldío, obliga a este juzgador a actuar dentro de los parámetros del artículo 375 núm. 4 del Código General del Proceso, por tanto

El Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada,

**RESUELVE:**

1.- **RECHAZAR DE PLANO** la demanda de Declaración de Pertenencia incoada por **VICENTE EDUARDO BELALCAZAR CUENCA y OYTOS.**

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.- Reconocer personería para actuar al Dr. **LIBARDO DE JESUS QUINTERO CALVACHE T.P.57421**

4-EN firme esta providencia, **ARCHÍVESE** la demanda, previa cancelación de su radicación en el libro respectivo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

ANTONIO JOSE BALCAZAR LOPEZ  
JUEZ