

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL

PALACIO DE JUSTICIA

PUERTO TEJADA – CAUCA

FECHA AUTO: 17 JUN 2022
INTERLOCUTORIO: No. 604
PROCESO: PERTENENCIA ART 375 CGP
DEMANDANTE: JHONY MAURICIO SANCHEZ DINAS
DEMANDADO: URBANIZACION SANTAN ELENA LTDA EN LIQUIDACION PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICADO: 2022-122
ASUNTO: AUTO INADMITE 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 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 de la situación jurídica del predio, es menester que previamente se revisen normas atinentes al asunto.

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 **AFSR**

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.

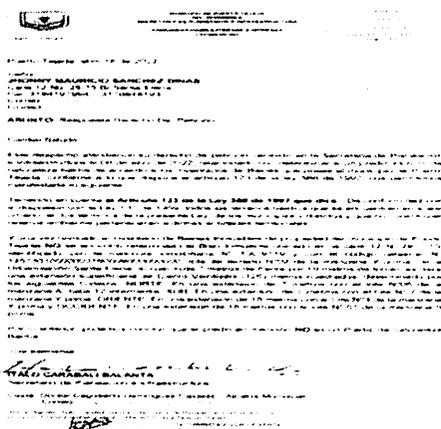
FUNDAMENTO FACTICO

El fundamento de las resumidas pretensiones radica en que el demandante ha poseído irregularmente el predio desde el **JULIO-11-2010**, fecha desde la cual, ejercen 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 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, si bien es cierto bajo este concepto, no sería procedente adquirir su pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, se encuentra que dicha presunción esta desvirtuada, pues se evidencie en los anexos de la demanda el soporte desvirtuante expedido por autoridad competente para hacerlo, se trata de **RESPUESTA**

A DERECHO DE PETICION emitida por Planeación Municipal de Puerto Tejada Cauca, calendada abril 18-2022, certificando el carácter de no Baldío del predio, respaldada con la respectiva acta de visita al predio.



Al respecto considera esta Judicatura, traer a colación Concepto emitido por la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, quien e conceptualizado:

“Las presunciones legales que definen la naturaleza jurídica de los bienes sean privados o baldíos y la consecuente dinámica de la prueba para determinar a qué parte que le corresponde probar los hechos constitutivos de su pretensión, requiere de reglas claras, precisas y exigibles para la seguridad jurídica de los administrados.

El artículo 675 del Código Civil consagra una presunción legal consistente en que son bienes de la Nación todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de dueño. Ahora, los bienes baldíos son aquellos que no han salido del dominio del Estado, es decir que no han tenido dueño particular, de manera que, éste podrá disponer de su adjudicación a particulares y a entidades públicas, mediante títulos traslaticios de dominio de la entidad pública competente. No obstante lo anterior, para que los particulares clarifiquen la situación de las tierras, debe acreditarse la propiedad privada mediante título originario o cadenas traslaticias de dominio.

En este sentido, se presume que los bienes rurales poseídos por particulares son de propiedad privada siempre y cuando la posesión consista en hechos propios de dueño con explotación económica, de tal manera que esta presunción permite que el Estado pueda renunciar a controvertir la propiedad de los predios rurales o el poseedor pueda decidir adquirirlo mediante un título de adjudicación. Sin embargo, cuando se ha precisado que un bien rural está dentro del espectro de la regulación de los bienes baldíos, su adjudicación debe realizarse mediante un título traslativo de dominio otorgado por el Estado, mediante el cumplimiento de los requisitos legales consagrados para tal efecto.

Con el fin de establecer una realidad probatoria sobre la naturaleza jurídica del bien rural y definir el debido proceso para su adjudicación, la Corte Constitucional ha considerado que el certificado del registrador, cumple la función de indicar contra quién se dirigiría la demanda de pertenencia e integrar a los legítimos contradictores, en tanto que, puede constituir un indicio para determinar si un bien es baldío o de propiedad privada y establece el deber del juez para decretar pruebas de oficio para esclarecer efectivamente la naturaleza del bien.

Actualmente, es un punto álgido de discusión sobre quiénes recae la obligación de demostrar si un bien es privado o público, y saber si mediante litigio puede operar la prescripción adquisitiva. En este sentido, se

AFSR

encuentran posturas que de resultar dudosa la información registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, donde no se visualiza con claridad la naturaleza privada del inmueble, se presume que el bien es baldío. No obstante, la Corte Suprema de Justicia, señala que la carga de demostrar que un bien no es un baldío no debe recaer en cabeza de quien demanda dentro del proceso de pertenencia, por cuanto existe la presunción de propiedad privada cuando quien posee demuestra explotación económica, por lo que le corresponde al Estado demostrar que el bien no ha salido de su propiedad y desvirtuar la presunción señalada”¹.

Tenemos entonces que siendo el Municipio de Puerto Tejada Cauca, el Ente Territorial competente para desvirtuar el carácter de No baldío del predio en cuestión, como quiera que de la Ley 388 de 1997. Art, 123 Artículo 123. Se desprende que “De 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”, es este el interesado en reclamar la propiedad el mismo, no obstante en respuesta al Derecho de Petición elevado por el demandante le informa que el inmueble no tiene carácter de baldío.

Una vez clarificados los motivos por los cuales, este Operador Judicial, determina no rechazar de plano la presente demanda, bajo la causal de presunción de Baldío que se desprende del Certificado de Tradición emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada Cauca, es menester proceder a su calificación en aras de determinar respecto de su admisión o inadmisión.

Descendiendo a los requisitos propios del proceso y los anexos que deben allegarse a la demanda de pertenencia de bienes sujetos a registro, se observa que la misma presenta defecto(s) que (es) son causal(es) de inadmisión, el (los) cual(es) se indica(n) a continuación:

1-No aporta el certificado de tradición del predio de mayor extensión del cual hace parte el predio del que se pretende su adjudicación por vía judicial. ART 375 NUM 5 CGP.

RESUELVE:

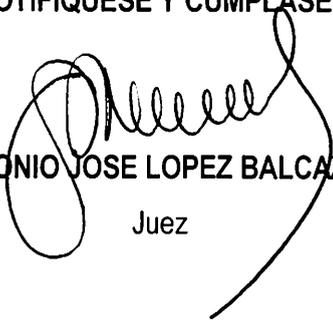
PRIMERO.- INADMITIR la demanda de la referencia conforme a lo expuesto en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO.- CONCEDER a la parte demandante un término de cinco (5) días para corregir el libelo, vencido el cual y de no hacerlo se rechazará de plano. **Como medida de dirección se le ordena a la parte demandante presentar nuevamente la demanda y las correcciones integradas en un solo escrito**, acompañada de los anexos, debiendo ser enviada al correo electrónico jcmpalptotej@cendoj.ramajudicial.gov.co.

¹ Concepto Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado -Corte Suprema de Justicia. Sentencia 1776 del 16 de Febrero de 2016. MP. Luis Armando Tolosa Villabona. - Corte Constitucional. Sentencia T-488 de 2014. MP. Jorge Iván Palacio Palacio.

TERCERO.- RECONOCER personería adjetiva al abogado(a) **DIANA MARCELA LASPRILLA ZAPATA**, conforme a la sustitución realizada por la Dra. **NIDIA MIREYA CORDOBA PALOMINO**, en los términos y para los efectos del poder otorgado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


ANTONIO JOSE LOPEZ BALCAZA.

Juez