REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE PUERTO TEJADA – CAUCA
jcmpalptotej@cendoj.ramajudicial.gov.co
195734003001

Auto No. 121

Puerto Tejada, doce (12) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Clase de proceso: Verbal – Declarativo de Pertenencia
Demandante: Sandra Perlaza Vásquez
Demandado: Urbanizadora Santa Elena Ltda. - EN LIQUIDACIÓN, y demás personas inciertas e indeterminadas.
Radicación: 2023-00353-00

ASUNTO A TRATAR.

Pasa a despacho el proceso de la referencia, para resolver lo que en derecho corresponda respecto del recurso de reposición interpuestos oportunamente por la abogada de la parte demandante, abogada **DIANA MARCELA ARROYAVE HERMOSA,** contra el auto No. 1581 de fecha 14 de diciembre de 2023, mediante el cual se rechazó de plano la demanda, porque el bien inmueble que se pretende usucapir, tiene la presunción de NATURALEZA BALDÍA.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

En esencia, se reclama en el *sub examine,* revocar para reponer el auto mencionado, porque según manifiesta la togada: "…*la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada Cauca, expidió certificado especial señalando que el bien inmueble a usucapir1 que hace parte del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 130-5212 de la ORIP de Puerto Tejada Cauca, carece antecedente registral, no establece titular derechos reales de dominio y le presume baldío. La providencia que se recurre analizo los puntos indicados aceptando el concepto de la señora Registradora, sin embargo, dejo de lado el despacho, lo señalado en el hecho séptimo de las demandas: "SEPTIMO: Si bien el Núm. 5° del artículo 375 del CGP, Establece que "el registrador de instrumentos públicos deberá expedir certificado en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro", para que se pueda dirigir la demanda en contra de dichos sujetos, en este caso y pese a evidenciarse plena naturaleza privada del predio como pasara a explicarse, la registradora de instrumentos públicos de esta localidad emitió un*

certificado absteniéndose de determinar los titulares de derechos reales de domino del bien con matrícula No. 130-5212, y señalándolo como "presunto baldío", desatendiendo el fundamento legal precitado, inclusive, porque de las complementaciones de dicho certificado se verifica que el folio nació de acto entre particulares, con antecedente registral del año 53 que determina su naturaleza privada…"

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

A voces de lo dispuesto en el artículo 318 del CGP., el recurso de reposición procede regla general, contra los autos que "*dicte el Juez*".

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

¿Es procedente revocar la decisión cuestionada para acceder a los pedimentos planteados en la pretensión impugnatoria enervada por el recurrente?

Al anterior interrogante se responde en forma negativa, por cuanto en este evento resulta improcedente revocar el auto No. 1581 de diciembre 14 de 2023, toda vez que en el estudio del proceso se tiene:

1. *El recurrente manifiesta, que* "…la señora Registradora de Instrumentos Públicos no realizó el estudio de títulos que le concierne al momento de expedir el certificado especial establecido en el artículo 375 del CGP, catalogando erróneamente el predio con folio No. 130-5212 como uno baldío, sin antecedente registral y sin titular de derechos reales de dominio, posición sin sustento como quedó demostrado del análisis de los folios matrices puesto en conocimiento con la demanda y sus anexos, pues como se verifica el predio de mayor extensión si cuenta con antecedente registral y el primero de los actos registrados ocurre entre particulares desde el año 53 y el primero de su folio matriz-matriz es una compraventa que implicó transferencia de derechos reales de dominio ocurrida desde el año 49, por lo que debido a la omisión de la señora Registradora y como el certificado convencional si determina titulares de derecho de dominio: LA URBANIZADORA SANTA ELENA LTDA EN LIQUIDACIÓN SU REPRESENTANTE LEGAL Y/O LIQUIDADOR CEFERINO DIAZ O QUIEN HAGA SUS VECES, VALENCIA ALVAREZ FERNAN, VALENCIA ALVAREZ LUZ, MEJIA GUTIERREZ LUZ MARINA, VELLEJO GONZALEZ ENRIQUE, BONILLA CABALLOS BLANCA ELENA, ROMERO BRICHE

LEONILLE, CARABALÍ DE AIAS ESMILDER, PANTOJA DUVER FRANCISCO, ROSERO NARVAEZ BLANCA CECILIA, CARABALÍ BALANTA UZZIEL, VIAFARA POLO LILIANA, GONZALEZ DE GUERRERO CLEMENCIA, GUERRERO GONZALEZ JOHN JAIDER, GUERRERO GONZALEZ JESUS ANTONIO, GUERRERO GONZALEZ JOHANNA, UZURIAGA BALANTA FABIOLA, BALANTA CASTRO MARÍA JACINTA, PAZ VALENCIA FANNOR, OBREGÓN VALENCIA MARTHA CECILIA, BALANTA GONZALEZ JOSE EDUARDO, ORDOÑEZ MEJIA ARMANDO, CASTILLO LOZANO LINEY, CUENCA DIAZ JAIMEFERNEY, GONZALEZ CESPESDES MARÍA IRMA, VALENCIA GONZALIA PLUTARCO, DIAZ DE GONZALEZ AURA DORIZ, LASSO COSME HERLINDA, MUÑOZ DE AGUILAR NANCY EUGENIA, BALLESTEROS GONZALEZ YOLANDA, Y DEMÁS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON ALGÚN DERECHO SOBRE EL INMUEBLE…" *Pero tal como se dijo en el auto No. 1581 de fecha 14 de diciembre de 2023,* es de anotar que el Registrador de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada – Cauca, emitió un certificado especial de pertenencia, sin antecedente registral, a través del cual deja la siguiente constancia: "PRIMERO. Se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud, "Esquina Sur Oriental de la Finca Santa Elena", está ubicado en el Municipio de Puerto Tejada – Cauca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 130-5212. "SEGUNDO. En el folio de matrícula inmobiliaria, se encuentra registro de compraventa, mediante Escritura Pública No. 589 del 16/10/1984 Notaría Única de Puerto Tejada, registrada el 21/01/1985 radicación 38. "TERCERO- Revisados los libros del Antiguo Sistema de Registro, que reposan en esta seccional, se encontró que el predio fue adquirido de la siguiente manera: - Escritura Publica No. 1034 del 04/08/1977 Notaría 21 de Bogotá, registrada el 28/09/1977 con radicación 458, al folio real 130-258. - Sentencia S/N del 27/05/1966 Juzgado 16 Civil de Bogotá, registrada en el libro 1° partida 147 del 19/06/1967. - Escritura Pública No. 6340 del 12/12/1963 Notaría 9a de Bogotá, registrada en el libro 1° partida 67 del 29/02/1964. - Escritura Pública No. 566 del 04/03/1954 Notaría 5a de Bogotá, registrada en el libro 1° partida 38 del 16/03/1954, al folio real 130-2430. - Escritura Pública No. 3044 del 30/12/1953 Notaría 5a de Bogotá, registrada en el libro 1° partida 37 del 16/03/1954. - Escritura Pública No. 260 del 22/02/1938 Notaría 5a de Bogotá, registrada en el libro 1° partida 49 del 22/02/1938. - Escritura Pública No. 3520 del 19/12/1935 Notaría 2a

de Bogotá, sin citar datos de registro. No obstante, nos permitimos informar que el folio tiene los siguientes gravámenes: - Anotación 511. Demanda Civil sobre Resolución de Contrato, mediante oficio No. 094 del 20/05/1994 Juzgado 2 Civil Municipal de Puerto Tejada, radicación 682 del 03/06/1994. - Anotación 585. Embargo en Proceso Ejecutivo, mediante Oficio No. 315 del 26/09/1996 Juzgado 2 Civil Municipal de Puerto Tejada, radicación 1321 del 08/10/1996. - Anotación 761. Demanda en Proceso de Pertenencia, mediante oficio No. 1825 del 18/10/2018 Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada, radicación 2019-130-6- 732 del 05/06/2019. - Anotación 762. Demanda en Proceso de Pertenencia, mediante oficio No. 1102 del 21/06/2019 Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada, radicación 2019-130-6- 1022. "Por lo anterior, EXISTE LA PRESUNCION DE QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA EN FALSA TRADICION O SE TRATA DE UN PREDIO BALDIO, ya que no aparecen en sus antecedentes, registro de títulos de derechos reales sobre el mismo. 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 refiere la transcripción del parágrafo 3o del artículo 8º de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones. "CUARTO. Por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo. "Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de NATURALEZA BALDIA, 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). "Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el numeral 4º del Artículo 375 de la Ley 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), dado que los inmuebles que tengan la naturaleza de baldíos de la nación son imprescriptibles. (Se expide de conformidad con la Instrucción Administrativa No. 10 de 2017/SNR)"

2. Así mismo, los artículos 631, 722 y 1023 de la Constitución Política determinan que el territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación, y por ende son **inalienables, inembargables e imprescriptibles.** Así mismo, los artículos 675 y 2519 del Código Civil, consagran que son bienes baldíos o bienes de la Unión, "todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño" y que los mismos, son imprescriptibles. A su vez, el artículo 123 de la ley 388 de 1997 prescribió: "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 decir, que la Nación le transfirió o cedió a los municipios y distritos los bienes baldíos que se encuentran en el suelo urbano y por tanto puede afirmarse que en la actualidad dichos bienes son de propiedad de los municipios y distritos.

3. Así las cosas, conforme a lo explicado, entiende ésta Juzgadora que existe un precedente jurisprudencial que hoy por hoy, determina que pese a la explotación de un bien inmueble por parte de un particular, ello de manera insular, no permite automáticamente pregonar ni presumir que sea de naturaleza privada, contrario a ello, la presunción de baldío que pueda tener el inmueble la debe desvirtuar el demandante, al margen de las discusiones que sobre distribución justa de la tierra ello pueda implicar.

Sin más consideraciones, el Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada-Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO. NO REPONER, el auto No. 1581 de diciembre 14 de 2023, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO. En firme este auto **ARCHIVAR** el proceso previa cancelación de su radicación en el libro respectivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La Juez,

KR.

Firmado Por:

Ana Milena Ramirez Espinosa

Juez

Juzgado Municipal

Civil

Puerto Tejada - 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: **54657848181c47ff48f24e3ddbf3095030bdc0c04857f382da6eaefc262a47f4**
Documento generado en 12/02/2024 08:25:59 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica