

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
CARTAGO VALLE DEL CAUCA

PROCESO	VERBAL SUMARIO -Pertenencia
DEMANDANTE	LUCIANO LONDOÑO ÁLZATE
DEMANDADOS	ROSALBA GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y GLORIA MARÍA GALLEGO CASTRILLÓN
RADICADO	76-147-40-03-001-2021-00192-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 02
FECHA	MARZO 10 DE 2023

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Decidir de fondo el presente trámite de manera anticipada, toda vez que es suficiente el material probatorio recaudado, sin que tenga lugar el decreto de prueba alguna, respecto de lo cual el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, ha sido enfático en cuanto que, el juez debe dictar fallo definitivo sin más trámites, por escrito y fuera de audiencia, al advertir la carencia o inocuidad del debate probatorio, por resultar innecesario, o existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso, de conformidad con el art. 278 del C.G.P.; advirtiendo que, dicha situación supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, lo que se justifica en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado (sentencias SC2365-2019, reiterada en SC3464-2020; SC2114-2018; SC4200-2018; SC4203-2018; SC4201-2018; SC2777-2018).

Términos en los cuales se decidirá de fondo el proceso de la referencia de manera anticipada, toda vez que la Litis se circunscribe a prueba documental allegada al expediente, siendo suficiente el material probatorio existente en el proceso; sin que tenga lugar el decreto de prueba alguna, en términos del art. 278-2 en concordancia con el inciso 2° del parágrafo 3° del art. 390 del C.G.P., y sin que tenga lugar ningún otro trámite, ante la el emplazamiento de la parte demandada, y la información de la Alcaldía Municipal, de tratarse de un inmueble ubicado en terreno ejido.

II.- ANTECEDENTES

Por los ritos de un proceso Verbal Sumario, Luciano Londoño Álzate, presentó demanda contra Rosalba González Sánchez y Gloria Marina Gallego Castrillón (quien en realidad figura como Gloria María), para obtener la declaratoria de pertenencia respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 375-12777 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca, al haberlo adquirido mediante prescripción extraordinaria adquisitiva, sin que explique la forma en qué ingresó al inmueble, ni allegue plena identificación del inmueble, pese a que se trata de un inmueble que hace parte de otro de mayor extensión.

III.- ACTUACIONES PROCESALES

Se allegó con la demanda certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, que da cuenta de la inscripción de escrituras respecto del inmueble objeto de usucapión, que

se indica abrir con base en otro folio de matrícula inmobiliaria; términos en los cuales, el entonces titular del despacho encontró ajustada a derecho la demanda, y la admitió mediante auto N° 1488 del 06/05/11, proveído mediante el cual se ordenó informar a las entidades correspondientes en términos del art. 375-6 del C.G.P., incluida la alcaldía municipal; se ordenó la instalación de la valla correspondiente; la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria; y el emplazamiento de la demandada, y de las personas que se crean con derechos sobre el inmueble objeto de usucapión.

Se procedió al emplazamiento de la demandada y personas indeterminadas, bajo designación de curador ad-litem, el que no se opuso a las pretensiones, ni presentó excepción alguna.

Si bien es cierto, de la información allegada con la demanda, entre ellos cobro de impuesto predial, se verifica la dirección:

Dirección de Cobro: K 2 42 41 Lote

Y el Código Catastral N° 76147010301620057000

El actor, allega información el presente año, según la cual, la nomenclatura válida sería carera 2 N° 42-73, sin que se allegó explicación del cambio de la misma.

Finalmente, se denota, que 29/07/21, la secretaría jurídica de la Alcaldía Municipal, allega comunicado oficial, según el cual, bajo el estudio de títulos antecedentes del inmueble aquí objeto de usucapión, se tiene que procede de la matrícula inmobiliaria N° 375-16836, la cual contiene los antecedentes de tradición, sin que el título originario de cuenta de propiedad privada, y por tanto advirtiendo:

Esa frase indica que el vendedor inicial y primero en la historia del predio, carecía de título de adquisición del dominio y por lo tanto tenía solo posesión. (Se adjunta foto de esa transcripción, como aparece en el respectivo libro de Registro).

Esa anotación conduce a deducir que el inmueble se encuentra en terrenos ejidos del Municipio de Cartago, por cuanto el antiguo corregimiento de Santa Ana es actualmente un barrio de Cartago.

Por ser imprescriptibles los ejidos, según la Ley 41 de 1948, art 1, no procedería la acción de pertenencia interpuesta.

El saneamiento de la tradición del inmueble debe hacerse, mediante compra del terreno ejido al Municipio, a través del Instituto Cartagueño de Vivienda INCAVI.

CONSIDERACIONES

Tomando en cuenta la información suministrada por la Alcaldía Municipal, y ante la actuación existente y los antecedentes del inmueble objeto de usucapión, tiene lugar pronunciarse de fondo dentro de la presente causa.

En primer lugar, se tiene que dentro del trámite no se indica la forma en qué el actor ingresó al inmueble, ni resulta plenamente identificado el inmueble objeto de usucapión, en cuanto claramente se observa en la escritura anexa N° **1.164** del 16/10/81, que: *Renaldo Efrén Caicedo Guerrero CC 6372033 expedida en Palmira vende a Rosalba González Sánchez CC 23894027 expedida en Puerto Boyacá Y Gloria María Gallego Castrillón CC 31405918 expedida en Cartago Un lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión que mide 07 metros de frente por 17 metros de fondo ubicado en el corregimiento de Santa Ana. ...Se indica linderos con predio que se reserva el vendedor.*

Dicha situación implica que con la demanda debió allegarse un dictamen surtido por topógrafo, que diera cuenta de una medición georreferenciada que permitiera identificar plenamente el inmueble respecto del área de mayor extensión del que hace parte, en cuyo efecto el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha sido pasivo en considerar dicho presupuesto de la acción, como imprescindible:

"La Corte tiene establecida la doctrina de que quien intenta reivindicar una finca raíz, debe determinarla con sus linderos, y no le basta indicar que ella está comprendida en otra o que hace parte integrante de esta".

"El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 ejúsdem. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.".

Ahora bien, aunque con base en dicha escritura (**1.164** del 16/10/81) se abrió folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de usucapión, resulta claro que la inscripción no obedece a la venta de derechos de propiedad, al punto que se indica: *Adquirió el vendedor por compra hecha a Héctor Darío Sánchez Patiño según escritura 830 de julio 31 de 1981, otorgada en la misma Notaría Segunda de Cartago, y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 375-0016836, título que indica no entrega por quedarle amparado más terreno.*

Situación que se refuerza con la respuesta ofrecida por la Oficina Jurídica de la Alcaldía Municipal de Cartago (documento N° 39 del expediente digital), Valle del Cauca, frente al oficio ordenado en esta instancia en términos del art. 375-6 del C.G.P., respuesta en la que indica:

Al revisar el texto de esa Matrícula se encuentra que ésta se originó o proviene de la matrícula N° 375-16836, la cual contiene sus antecedentes de la tradición.

Al examinar esta Matrícula se observa que proviene a su vez de las anotaciones contenidas en los Libros antiguos de Registro.

Al revisar en esta Matrícula el complemento de la tradición, se encuentra la anotación contenida en el Libro 1°, Partida N° 849 de la Oficina de Registro, que corresponde a la inscripción de la Sucesión de ROSALINA VALENCIA de DIAZ, tramitada en el Juzgado 2° Civil Municipal de Cartago, en la cual le adjudican a DIEGO de J. DIAZ OROZCO, en la partida b):

"Un derecho por valor \$ 11.765 de los \$60.000,00 en que fue avaluado un galpón, cuyos linderos y demás determinaciones son los mismos de la hijuela B. de Rafael A. Diez. Se le adjudica además un derecho por valor de \$30.000,00 o sea la mitad proindiviso del galpón alinderado ya con la obligación de otorgarle la escritura de dicha mitad del galpón el señor Alvaro Suescún en cumplimiento del contrato relacionado en la diligencia de inventarios y avalúos. Fue adquirido el galpón por escritura N° 2.106 not. 2ª Cartago, Octubre 29/53 registrada en el Libro 1° par tomo 3ª partida 1.282 y por documento privado compró unas mejoras existentes dentro de los linderos relacionados y la posesión de más de 24 años de una parte del mencionado lote. Cartago, abril 20/66." (Se adjunta foto de esa inscripción).

Al examinar esa anotación más antigua, se encuentra en ella la transcripción de fecha Noviembre 6 de 1.953, de la Escritura N° 2.106 otorgada el 29 de Octubre de 1.953 en la Notaría 2 de Cartago, por medio de la cual JOSE MEDARDO PALOMINO C. vende a DIEGO DIAZ OROZCO un lote de terreno mejorado con casa de habitación de una extensión de dos plazas más o menos, ubicado en el corregimiento de Santa Ana, Municipio de Cartago, que cita como tradición, "Las mejoras por haberlas plantado a sus expensas y el terreno por tener una posesión quieta y pacífica y sin ninguna interrupción por espacio de más de veinte años."

Concluyendo que:

Esa anotación conduce a deducir que el inmueble se encuentra en terrenos ejidos del Municipio de Cartago, por cuanto el antiguo corregimiento de Santa Ana es actualmente un barrio de Cartago.

Por ser imprescriptibles los ejidos, según la Ley 41 de 1948, art 1, no procedería la acción de pertenencia interpuesta.

El saneamiento de la tradición del inmueble debe hacerse, mediante compra del terreno ejido al Municipio, a través del Instituto Cartagüense de Vivienda INCAVI.


JONNY A. GUZMÁN MEJÍA
Secretario Jurídico

¹ CSJ. Civil, Casación del 3 de julio de 1924 (XXXI, 54, 3ª).

² SC19903-2017. Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01. M.P. LUIS ARMANDO TOLDOSA VILLABONA

En tales casos, el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha sido pasivo en considerar que los bienes públicos son imprescriptibles. En Sentencia STC9764-2021. ID 742316. 05/08/21, se analizó caso en el que el juez que dictó la providencia, terminó condenado por el delito de "prevaricato por acción" por parte de la Sala de Casación Penal de esta Corporación (CSJ SP2244-2021), mientras que el abogado que representó a la parte solicitante fue suspendido del ejercicio de la profesión con decisión de la otrora Sala Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura», por cuanto se declaró la pertenencia respecto de un bien propiedad de entidad pública.

En dicha sentencia, reiterada en la Sentencia SC3934-2020, se afirmó:

"La Sala, refiriéndose a la norma en cita, ratificó que todos los bienes públicos son imprescriptibles; de forma literal aseguró:

"Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, alegada por vía prescriptiva, hecho que forja y penetra como derecho; apareja comprobar certera y limpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

...

4.5. De acuerdo a los requisitos axiológicos atrás reseñados, uno de ellos, se relaciona con la naturaleza cosa prescriptible (sic), para la prosperidad de la acción de pertenencia, puesto que el artículo 2519 del C.C., centenariamente ha plasmado: "Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso". Por consiguiente, están excluidos los bienes del Estado, dentro de los cuales se hallan **los de uso público y los fiscales**, y aquellos sobre los cuales hay prohibición legal...

Según el artículo 63 de la Constitución Política no son susceptibles de comercializarse y, por consiguiente, es improcedente hacerse dueño de ellos por prescripción, "(...) [l]os bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás que determine la ley (...)".

Se excluyen a su vez: a) los que no están dentro del comercio y los de uso público (arts. 2518 y 2519 del CC); b) los baldíos nacionales (art. 3º, L. 48 de 1882, arts. 61 del Código Fiscal y 65 de la Ley 160 de 1994); c) **los ejidos municipales** (art. 1º de la Ley 41 de 1948); d) los de propiedad de las entidades de derecho público (sentencia de 31 de julio de 2002, exp. 5812).

La prohibición respecto de los últimos, que es la que interesa al sub exámine, fue introducida por el artículo 413 del Decreto 1400 de 1970 o Código de Procedimiento Civil (**hoy CGP, num. 4º, art. 375**), al contemplar en su numeral 4º que "(...) [n]o procede la declaración de pertenencia si antes de consumarse la prescripción estaba en curso un proceso de división del bien común, ni respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (...)".

Al respecto, si bien es cierto, los bienes ejidos definidos por ley como bienes de uso público o del común, los cuales por tener esa calidad son inalienables, imprescriptibles, e inembargables (art. 63 C.N.), no obstante, muchos de los ejidos han adquirido apariencia de propiedad privada, ostentando títulos precarios no idóneos tramitados ante notarías, que además han sido objeto de registro, incluso con apertura de nuevos folios, como en el caso de estudio, situación que permite su usurpación por particulares, sin que se cumpla con el régimen y la destinación que designa la ley, situación que incluso puede ser corregida localmente en términos el art. 58 ibidem.

Frente a los referidos bienes en Sentencia 27/02, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, indicó:

"Los terrenos ejidos, (...) se remontan en sus orígenes a la legislación aplicada en las Américas. Eran ellos, franjas de terreno correspondiente a los municipios, contiguas a su área urbana, destinados en principio a su uso común, cuyos producidos de igual manera servían a la realización de obras de beneficio general; caracteres estos que determinaron su clasificación como bienes municipales de uso público o común".

El Código de Régimen Municipal, Decreto 1333 de 1986, establece en su art. 167: "*La administración y disposición de bienes inmuebles municipales, incluyendo los ejidos, estarán sujetas a las normas que dicten los Concejos Municipales*", asignando una destinación específica para el producto, su administración o enajenación, relacionada con el fomento y ejecución de planes de vivienda.

La norma establece entonces, que la administración, reglamentación y disposición de terrenos ejidos corresponde a la administración municipal, concretamente a los Concejos Municipales, lo que tiene lugar con sustento en los principios de descentralización y autonomía de las entidades territoriales, estableciendo la Constitución Nacional en el art. 287:

"ARTICULO 287. Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:

1. Gobernarse por autoridades propias.
2. Ejercer las competencias que les correspondan.
3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
4. Participar en las rentas nacionales."

Conforme la autonomía de que gozan las autoridades territoriales, por expresa disposición legal y constitucional, les corresponde mediante sus Concejos Municipales, establecer los mecanismos para la administración, regulación y disposición de los terrenos ejidos (Capítulo III, Título IV, Código de Régimen Municipal, Decreto 1333 de 1986, y el art. 313 C.N.). Por tanto, las modalidades bajo las cuales los entes territoriales pueden transferir bienes inmuebles ejidos, corresponde a sus autoridades territoriales, bajo declaraciones unilaterales de voluntad de la Administración Municipal, que permitan la creación de situaciones jurídicas particulares, conforme se prevé en las Leyes: 9/89; 388/97; 812/03. Decretos: 540/98 Y 975/04, bajo programas de titulación, que incluso pueden ser masivos.

Términos en los cuales, además de la fundamentación legal, doctrinaria y jurisprudencial, para demandas interpuestas bajo la vigente ley, se tiene prohibición legal prevista en el art. 375-4 del C.G.P.:

"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."

Por su parte, la Ley 41 del 17/11/98, por la cual se dictan algunas disposiciones sobre terrenos ejidos, establece:

Artículo 1º. Los terrenos ejidos situados en cualquier municipio del país no están sujetos a la prescripción, por tratarse de bienes municipales de uso público o común.

Artículo 2º. La administración de los terrenos ejidos tanto urbanos como rurales, corresponde al concejo municipal del distrito de su ubicación.

Esta administración podrán ejercerla los concejos municipales por conducto de un personero municipal delegado para ejidos y vivienda popular, funcionario que tendrá las facultades de que más adelante se hablará

Además, son presupuestos de la acción de pertenencia, conforme al pasivo precedente jurisprudencial citado, anteriormente (Sentencia STC9764-2021. ID 742316. 05/08/21 y SC3934-2020):

"Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, alegada por vía prescriptiva, hecho que forja y penetra como derecho; aparea comprobar certera y limpiamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

El referido precedente jurisprudencial (Sentencias **STC9764-2021**. ID 742316. 05/08/21; **SC3934-2020**; y **SC19903-2017**. Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01. M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA), **exige comprobar, contundentemente**, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el prescribiente⁵; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida⁶; **(iii)-**

identidad de la cosa a usucapir⁵; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia⁸.

⁵ Según el canon 762 del Código Civil es "(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)", urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

⁶ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁷ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *etiamsi*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

⁸ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

Los dos últimos presupuestos, conforme se decantó anteriormente, no se cumplen dentro del presente trámite, en cuyo efecto, desde que se formula la demanda hasta que termina el proceso, la controversia jurídica gira en torno de la demostración de los elementos estructurales de la acción; de suerte que **ante la falta de prueba de uno o algunos de ellos se impone el fracaso de las pretensiones**. (Corte Suprema de Justicia, del que se cita la **Sentencia SC3271-2020**. Radicación 506889-31-89-001-2004-00044-01, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA).

Conforme lo expuesto, en términos de la fundamentación fáctica y legal, y precedente jurisprudencial expuesto, se denegarán las pretensiones contenidas en la acción demandada, sin que opere el fenómeno de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, contenida en el art. 2532 del C.C., y en consecuencia se habrán de denegarlas súplicas de la demanda.

Finalmente, no se producirá condena en costas por no resultar causadas, conforme la actuación surtida (art. 365-8 C.G.P.).

Por lo expuesto, el Juez Primero Civil Municipal de Cartago, Valle del Cauca, administrando justicia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las **PRETENSIONES DE LA DEMANDA**, impetradas por Luciano Londoño Álzate CC 16209181 contra Rosalba González Sánchez CC 23894027 y Gloria María Gallego Castrillón CC 31405918, mediante las cuales se pretendía usucapir el bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 375-17277 Código Catastral 76147010301620057000, que la administración municipal indicó se encuentra en terrenos ejidos; conforme lo previsto en la parte motiva.

SEGUNDO: LEVANTAR la medida de inscripción de la demanda. Por secretaría líbrese el oficio correspondiente.

TERCERO: No producir condena en costas conforme lo previsto en la parte motiva.

CUARTO: Archívense las diligencias previo descargo de la radicación en el sistema.

Notifíquese,



JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez