

**INFORME DE SECRETARIA:** Cartago, 03 de agosto de 2020. A Despacho de la señora Juez informando que la parte actora ha solicitado fecha para continuar con la audiencia de juzgamiento. Sírvese proveer.

  
YULI LORENA OSPINA CASTRILLON  
Secretaria

RAMA JUDICIAL



CARTAGO - VALLE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**

Cartago, tres (03) de agosto de dos mil veinte (2020).

PROCESO	VERBAL DE PERTENENCIA DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE	ARNULFO CORTEZ SARMIENTO
DEMANDADOS	JUAN MARIA ABADIA CELINA PEREZ RUIZ
RADICACION	76-147-40-03-001-2017-00601-00
AUTO	1700

En audiencia celebrada el 11 de febrero de 2020, el Juzgado dispuso de oficio, requerir a la Alcaldía Municipal en orden a que informara si el bien materia de usucapión hace parte de los bienes baldíos del Municipio, y que en caso negativo, nos autorizara a continuar con el proceso, dado que el inmueble carece de propietario inscrito.

Dentro de los 15 días hábiles concedidos a la Alcaldía para que se pronunciara, nada dijo.

Posteriormente, el apoderado de la parte actora solicitó se fijara fecha para continuar con la audiencia de juzgamiento.

### **RAZONES Y FUNDAMENTOS**

El Juzgado en los términos del artículo 375-4 del Código General del Proceso, procede a pronunciarse de la siguiente manera:

Según los artículos 2512 y 2518 del Código Civil, la prescripción es un modo de adquirir derechos reales ajenos por haberse poseído el bien durante cierto lapso de tiempo, con las formalidades de ley.

Esta posesión, entendida en el artículo 762 del C.C. como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, debe ser pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento, el que para la prescripción extraordinaria era de 20 años y el artículo 1 de la Ley 791 de 2002 la redujo a 10 años.

En cuanto a la legitimación en la causa para los procesos de pertenencia, del artículo 375 del C.G.P. se desprende que la declaratoria de pertenencia puede ser solicitada: por el poseedor – único y excluyente ora comunero – que cumpla las previsiones de ley para adquirir por prescripción; y por el acreedor que quiera hacer valer la prescripción adquisitiva a favor del deudor; entretanto, la demanda deberá dirigirse contra quien figure como titular de derecho real sobre el inmueble a usucapir.

En todo caso, el artículo 375 del C.G.P. en su numeral 4 estatuye que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, en cuyo evento, impone al juez el deber de rechazar de plano la demanda o declarar la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recaiga sobre bienes baldíos.

Así mismo, conviene advertir que según el artículo 675 del Código Civil se considera bienes baldíos, las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño, norma que por su carácter imperativo, constituye un mandato legal.

Por su parte, el artículo 3 de la Ley 48 de 1882 consagra que las tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación (conc. art. 61 L.110/1912 y art. 2519 C.C.). Por lo anterior, en tratándose de bienes baldíos, únicamente el Estado es quien tiene el poder dispositivo para transferirlos a los particulares a través de adjudicación.

Finalmente, la carga de la prueba recae sobre el demandante, a quien le incumbe demostrar que el bien que pretende usucapir es de naturaleza privada.

### ***Caso Concreto:***

En el sublite, el señor ARNULFO CORTEZ SARMIENTO acude al proceso de PERTENENCIA a fin de que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria el derecho de dominio sobre el inmueble ubicado en la Carrera 9 No.14-36, el cual mide 4,80 m de frente por 12,22 m de fondo y se identifica con matrícula inmobiliaria 375-79597 y ficha catastral 01-01-0184-0056-000 y alinderado por el Norte con predio de Norberto Agudelo; por el Oriente con predio de Arnulfo Cortéz Sarmiento; por el Sur con la carrera 9; por el Occidente con predio de Aleyda Acevedo; y Cenit con propiedad de Arnulfo Cortéz Sarmiento, pero según la información del IGAC colinda: por el Norte con predio 01-01-0184-0024-000; Oriente con predio 01-01-0184-0029-000; Sur con la Carrera 9; y Occidente con predio 01-01-0184-0030-000 (folio 6).

Ahora, del estudio del certificado especial expedido por el registrador y el certificado de tradición del inmueble inscrito con matrícula inmobiliaria No.375-79597 se desprende que dicho bien raíz carece de titular de derecho real inscrito, por ende, en los términos del artículo 675 del C.C. debe considerarse dicho bien como baldío.

En tal sentido, nótese que en la complementación que obra en el certificado de tradición del inmueble inscrito con matrícula inmobiliaria 375-79597 se reseña: "*JUAN MARIA ABADIA adquirió en mayor extensión por tener posesión pacífica de más de 40 años según declaraciones rendidas ante el Juzgado Primero Civil del Circuito, protocolizadas en la Notaría Segunda por medio de la Escritura Pública No.756 del 29 de abril de 1955*", siendo el aludido señor quien posteriormente le vendió el inmueble a la señora Celina Pérez Ruiz por Escritura Pública No.2052 del 28 de noviembre de 1957 de la Notaría Segunda de Cartago, y ésta a su vez transfirió el bien raíz al aquí demandante ARNULFO CORTEZ SARMIENTO, mediante Escritura Pública No. 455 del 13 de abril de 1964 de la Notaría Segunda de Cartago.

En ese orden de ideas, llano es concluir que el señor JUAN MARIA ABADIA no adelantó ningún trámite para que le fuera legalmente adjudicado el inmueble en mención, sino que con base en testimonios protocolizó y finalmente logró que se abriera la matrícula inmobiliaria 375-79597, por lo que todos los actos traslaticios de dominio quedaron afectados con "falsa tradición".

Y si bien en Colombia es factible sanear la falsa tradición, ello solo procede respecto de bienes sobre los cuales ha existido titulares de derechos principales inscritos, situación que no es la que aquí se configura. (conc. art. 11 Ley 1561/12)

En el presente litigio se pide la prescripción adquisitiva de dominio y para el efecto se demandó a los señores JUAN MARIA ABADIA y CELINA PEREZ RUIZ, quienes no son titulares de derechos reales principales sobre el aludido inmueble, existiendo una falta de legitimación en la causa por pasiva, amén de que la jurisdicción ordinaria no sería la llamada a resolver la pretensión del accionante.

Al propósito, pertinente es señalar que a partir de la vigencia de la Ley 137 de 1959, se presume que no han salido del patrimonio del Estado los terrenos que constituyan zona urbana del Municipio que no tengan un propietario privado, terrenos que por mandato de dicha ley pasaron a ser de dominio del respectivo Municipio. En ese entendido, el Juzgado a pesar de haber dado cumplimiento al artículo 375-6 del C.G.P., requiriendo a las autoridades pertinentes, incluyendo la Alcaldía Municipal, para que, si a bien tuvieron, se pronunciaran sobre la declaratoria de pertenencia deprecada por el señor ARNULFO CORTEZ SARMIENTO, la Alcaldía Municipal nada dijo. Nuevamente el Juzgado por oficio No.399 del 11 de febrero de 2020 requirió a la Alcaldía para que informara si el bien inscrito con matrícula inmobiliaria 375-79597 y ficha catastral 01-01-0184-0056-000 hace parte de los bienes baldíos del Municipio, solicitándole que en caso negativo, nos autorizara para continuar con el proceso (folio 99), guardando nuevamente silencio. Por lo anterior, no existe ningún elemento de juicio que permita a esta Juzgadora desvirtuar la presunción de que el inmueble materia de Litis corresponde a un bien baldío.

En todo caso, el demandante tenía la carga de demostrar que el bien objeto de usucapión era susceptible de adquirir por prescripción, carga con la cual no logró cumplir.

Bajo ese entendido, como el artículo 675 del Código Civil ordena a presumir que los inmuebles sin titular de derecho real principal inscrito son bienes baldíos, y dado que ese tipo de bienes son imprescriptibles, mal podría en predicarse que el demandante ARNULFO CORTEZ SARMIENTO podía adquirir el derecho real de dominio por prescripción adquisitiva, y por consiguiente, inane deviene continuar adelante con el trámite procesal, debiendo darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 375-4 del CGP, dictando auto de terminación anticipada del proceso.

En ese orden de ideas, dada la presunción de bien baldío, no resulta procedente acceder a la solicitud de la parte actora de fijar fecha para continuar con la audiencia de juzgamiento.

Finalmente, el Juzgado se abstendrá de condenar en costas, por estimar que no se causaron.

Sin más consideraciones, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO – VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

### **R E S U E L V E**

**PRIMERO: NEGAR** la solicitud de la parte actora de fijar nueva fecha para audiencia de juzgamiento, toda vez que no se ha podido desvirtuar la presunción de bien baldío que opera sobre el inmueble materia de usucapión.

**SEGUNDO: DECLARAR** la terminación anticipada del proceso, por los motivos acñados anteladamente.

**TERCERO:** Consecuencia obligada de lo anterior es **ORDENAR** la cancelación de las medidas cautelares decretadas en lo actuado.

**CUARTO: SIN CONDENA EN COSTAS.**

**QUINTO: CUMPLIDO** lo anterior, archívese el expediente previa cancelación en los libros radicadores.

### **N O T I F I Q U E S E**

La Juez,

  
**MAGDA DEL PILAR HURTADO GOMEZ**

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO

SECRETARÍA

Cartago (V), **04 DE AGOSTO DE 2020**. Se notifica por anotación en **ESTADO** de la misma fecha.



**YULI LORENA OSPINA CASTRILLON**  
Secretaria