

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE

Junio Dos (02) de Dos Mil Veinte (2020)

SENTENCIA No. 057-2020
VERBAL SUMARIO /PERTENENCIA
RAD: 765204003004-2018-00463-00

De conformidad con lo normado en el Inciso 2º Nral. 4 del Art. 375 del CGP, procede esta instancia judicial a dictar Sentencia Anticipada, previa las siguientes

CONSIDERACIONES :

DIEGO CANTILLO, mediante apoderado judicial, impetro demanda VERBAL SUMARIA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO para que se declare que ha adquirido por la vía de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, la POSESIÓN que tiene sobre las mejoras registradas y sobre todo el bien inmueble que se localiza en el corregimiento de Caucaseco, jurisdicción del municipio de Palmira, denominado "PALMICHA" e Inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 378-64039 expedida en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos y Privados de Palmira, de acuerdo con la Escritura pública No. 499 del 16 de Marzo de 1990, otorgada en la Notaria 2ª. De esta ciudad, bien compuesto y alinderado así: Un Lote de terreno que mide 20 metros de frente por 30 metros de fondo, alinderado así especialmente: Norte, con camino vecinal al medio y propiedad del doctor Juan de Dios Guerrero; Sur y Occidente; con predio del doctor Balcázar Monzón y predio de Moisés Yante; y al Oriente, con predio de Abel Villegas.

Se expresa que el inmueble en cuestión ha venido siendo poseído, de manera pública, pacífica y tranquila desde hace más de 20 años y ha mejorado el inmueble con árboles frutales, ha cancelado impuestos, pagado servicios públicos.

Como se desprende del certificado especial, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Palmira, número 378-64039 del 19 de Noviembre del 2018, el referido predio carece de titulares de dominio y/o titulares de derechos reales sujetos a registro en el referido predio.(Folio 6).

Lo anterior se corrobora con el certificado de tradición del predio que obra a folio 4, donde se evidencia en la anotación No. 1 de fecha 21-11-1990 con

fundamento en la escritura No. 499 del 16-03-90 Notaria 2ª de Palmira Especificación: 999 MEJORAS DE VILLEGAS LIZARDO, CONFIGURANDOSE Titular de Dominio Incompleto (Falsa Tradición).

Dentro del trámite impartido por el despacho al proceso al admitir la demanda por auto No. 0030 del 17 de Enero/19, al oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro y a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (antes INCODER), éstas en respuesta que obra a folio 48 y 49, la 1ª. y 55 y 56 la 2ª., expresan que consultado el folio de matrícula inmobiliaria no se puede determinar titularidad del derecho real de dominio, por lo que pide se oficie a la ORIPP para que allegue copia de la escritura y certifique si existía titulares de derecho de dominio.

Se debe tener en cuenta en el caso sub-examine, que el registrador como se dijo ya había certificado que el Bien, no tiene antecedentes de dominio privado y que la escritura que origina el folio de matrícula inmobiliaria que obra a folio 29 y siguientes del cuaderno principal, corresponde a Protocolización de mejoras, originando una falsa tradición, que riñe con el art. 48 de la Ley 160/94 al establecer que "para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el Título Originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente ley, en que conste tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria".

Ha expresado el H. Tribunal Superior de Buga, Sala Quinta de Decisión Civil-Familia con Ponencia de la Mg. Bárbara Liliana Talero O. En sentencia de 2ª. Instancia proferida el 5 de Noviembre/19 expreso: "...Con base en lo que es materia de apelación, debemos dilucidar el siguiente cuestionamiento: ¿es procedente negar anticipadamente las pretensiones en un proceso de pertenencia por el hecho de no existir antecedentes registrales sobre la transferencia de dominio sobre el fundo objeto de usucapión?

Como es bien sabido, la declaración de pertenencia, más concretamente en el ámbito de la prescripción extraordinaria, exige la comprobación concurrente de los siguientes presupuestos axiológicos: (a) posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; (b) que dicha posesión se ejerza durante el lapso establecido por el legislador sin reconocer derecho ajeno- 20 años según el art. 1. ley 50 de 1936 y 10 años de acuerdo con la ley 791 de 2002; (c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso; y (d) **que el bien sea susceptible de adquirir por prescripción; esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo.** Claro está, que a falta de uno de estos cuatro pilares sobre los cuales se edifica la usucapión como modo de adquirir el dominio, la misma esta llamada a fracasar.

Problema jurídico principal y asociados

Le corresponde a este Despacho establecer lo siguiente: ¿Resulta procedente declarar como legítimo titular del derecho de dominio al señor DIEGO CANTILLO, respecto del inmueble localizado en el corregimiento de Caucaseco, denominado "Palmicha", siendo que concurren los presupuestos que configuran la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

Tesis del despacho

La tesis que asumirá el Despacho es que el demandante no puede ser declarado como titular legítimos del derecho de dominio sobre el inmueble materia de pertenencia dado que no se ha logrado desvirtuar la presunción de baldío sobre

un bien que adolece de antecedente registral.

El artículo 375 numeral 4º del Código General del Proceso manifiesta: El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos.

La STC9845-2017, En unos de sus apartes manifiesta cuando inmueble carece de antecedentes registrales, y por ende, de titulares de dominio anteriores, por lo que se presumía que su naturaleza era baldía,

Consideraciones Hechos relevantes probados

En el asunto materia de estudio, se encuentra probado que el señor DIEGO CANTILLO, los actos que ejerce en calidad de poseedora han sido hasta la fecha por construcción de mejoras, siembra de árboles, cancelación de los servicios públicos, mantenimiento, todos cancelados por la poseedora.

En esa línea de acontecimientos las pruebas documentales conducen a establecer que el bien se encuentra debidamente identificado e individualizado por sus linderos guardando identidad con el descrito en la demanda.

A pesar de lo anterior, tampoco puede desconocerse que conforme al certificado especial de tradición allegado (Folio 6) la Registradora Principal de la Oficina Registral da cuenta de la no existencia de titular inscrito de derecho real de dominio respecto del predio identificado con la matrícula No.378-64039 como bien materia de usucapición que fuera identificado e individualizado y sobre el cual el demandante dice ejercer posesión en sus fracciones correspondientes, lo que de suyo abre paso a que irremediamente deba ser estudiada la naturaleza jurídica a establecer si se trata de un inmueble que puede ser prescriptible

Recuento normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicable al caso

La acción de pertenencia tiene asidero jurídico en los artículos 673 y 2512 del Código Civil al disponer que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o extinguir las acciones o derechos ajenos por poseerlas o dejar en el tiempo de ejercitar los acciones o derechos que les asisten bajo el cumplimiento de los requisitos que consagra la Ley.

De tal acepción emerge en forma concurrente un tipo de prescripción catalogada como adquisitiva de derechos y la extintiva de una acción.

Por su parte, el artículo 2518 ibídem, establece que: "Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, y que se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados".

A ello se suma, que la posesión ejercida deba ser ejercitada con ánimo de señor y dueño bajo las preceptivas normativas del Artículo 762 del Código Civil consistente en conductas positivas que se deriven en la realización de actos continuos propios de quien ostenta el dominio.

Como elemento material propio de esta figura está el volitivo evidenciado en el *ánimo* de hacerse dueño materializado en la práctica de actos de disposición de

quien dice ser poseedor y como tal solicita la declaración de pertenencia.

Ahora bien, la prescripción con que se adquieren las cosas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2527 del Código Civil puede ser ordinaria o extraordinaria.

Para el caso que nos ocupa se persigue el reconocimiento de la prescripción extraordinaria en orden a la declaración de propiedad sobre el predio, por lo que se requiere posesión por un término de veinte (20) años o diez (10) años antes contados desde la vigencia de la Ley 791 de 2002.

Es de ver además que la prescripción adquisitiva alegada en esta litis exige como presupuestos jurídicos para usucapir los siguientes:¹

I. Que la cosa u objeto sea susceptible de prescripción.

II. Que la cosa haya sido poseída durante el término legalmente exigido sea por prescripción ordinaria o extraordinaria.

III. Posesión pública, pacífica e ininterrumpida.

De las disposiciones en cita y de las demás normas pertinentes, relativas a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tenemos que el primer requisito a analizar se circunscribe a establecer si la cosa u objeto es susceptible de prescripción. Al efecto, del estudio del documento registral de cara a los parámetros fijados por la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014 conduce a dilucidar que nos encontramos en presencia de un bien baldío conforme a lo enseñado por los artículos 674 y 675 del Código Civil Colombiano.

En torno a este tópico la alta Corporación preceptuó: *"Así planteadas las cosas, careciendo de dueño reconocido el inmueble² y no habiendo registro inmobiliario del mismo, **surgían indicios suficientes para pensar razonablemente que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción.** (...)"*

Agregando líneas siguientes: *"(...) la sentencia proferida el 20 de noviembre de 2012 declaró que el señor Escobar Niño había adquirido el derecho real de dominio de un predio sobre el cual existen serios indicios de ser baldío. Tal decisión desconoce la jurisprudencia pacífica y reiterada no solo de la Sala Plena de la Corte Constitucional³, sino de las otras altas Corporaciones de justicia⁴ que han sostenido la imposibilidad jurídica de adquirir por medio de la prescripción el dominio sobre tierras de la Nación, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley 160 de 1994. Finalmente, la actuación del juez se encajaría en un defecto orgánico, en tanto este carecía, en forma absoluta, de competencia para conocer del asunto⁵. (...) es claro que la única entidad competente para adjudicar en nombre del Estado las tierras baldías es el Incoder⁶, previo cumplimiento de los requisitos legales.*

Casación Civil. M.P. Dr. NICOLÁS BECHARA SIMANCAS.

² El artículo 675 del Código Civil se refiere a los baldíos y es así como prescribe: "Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño."

³ Ver entre otras, C-595 de 1995, C-097 de 1996 y C-530 de 1996.

⁴ Ver por ejemplo: Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia del 30 de noviembre de 1995. Radicación: 8429; Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia aprobada en sala del 18 de julio de 2013. Radicación: 0504531030012007-00074-01.

⁵ Corte Constitucional, Sentencia C-590 de 2005.

⁶ Ley 160 de 1994, artículos 12 y 65.

Los procesos de pertenencia adelantados por los jueces civiles, por otra parte, no pueden iniciarse –también por expreso mandato del legislador⁷- sobre bienes imprescriptibles (...)”.

Disquisición jurisprudencial adoptada en sede de tutela que debe ser acatada al convertirse en un precedente que se reviste de obligatoriedad en los jueces y juezas de la República toda vez que se trata de un pronunciamiento que reviste de protección los derechos fundamentales reconocidos por la Carta Política⁸.

Y es por ello que la prueba documental descrita en el acápite respectivo permite sentar un indicio respecto a la condición de baldío rural del predio objeto de pertenencia, pues sin desconocer que le ha sido asignado un folio de matrícula inmobiliaria, desde el momento de su apertura fue registrado con la anotación de falsa tradición sin que el certificado registral de cuenta de una cadena traslativa de derecho de dominio pues por el contrario se han suscitado adjudicaciones sobre derechos de contenido herencial como expectativas de las que se deriva la ausencia de titulares de derechos reales sujetos a registro que permitan acreditar la calidad de bien privado.

En esa línea de acontecimientos, aunque se denotan actividades que en principio podrían reconocerse como actos posesorios, la prueba documental es diáfana en corroborar que la presunción de baldío no ha sido desvirtuada.

En tal sentido, no es el Juez Ordinario a través del trámite de pertenencia el Funcionario natural para dirimir sobre la adquisición de un bien de estas calidades dado que el legislador ha dispuesto un mecanismo administrativo que debe ser agotado por la parte interesada en orden a adquirir un predio de esa naturaleza previo cumplimiento de los requisitos dispuestos para ello.

A ello debe agregarse que el artículo 407 numeral 4º del Código de Procedimiento Civil vigente al tiempo de presentación del libelo introductorio y ahora el artículo 375 del Código General del Proceso reseñan la imposibilidad de declarar la pertenencia sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos.

Sea menester acotar que en cumplimiento a lo dispuesto en la sentencia T-488 de 2011, la Instrucción Administrativa Conjunta N° 13 de la Superintendencia de Notariado y Registro / 251 del INCODER de fecha noviembre 13 de 2014, modificada por la Instrucción Administrativa N° 01 de febrero 17 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, delimitaron un procedimiento frente a sentencias de declaración judicial de pertenencia sobre terrenos que se presumen baldíos circunscrito a la suspensión del trámite registral a la luz de lo enseñado por el artículo 18 de la Ley 1579 de 2012 consistente en la petición de ratificación al funcionario judicial sobre la decisión con la posibilidad de que el expediente se remita a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras con el propósito de ejercitar las acciones legales.

De lo expuesto deviene que las súplicas deprecadas no están llamadas a prosperar al perseguir la adquisición de un bien de naturaleza imprescriptible por su calidad de baldío, que dado el no cumplimiento del primer requisito releva a esta Instancia Judicial del estudio de los demás presupuestos.

Decisión judicial

⁷ Código de Procedimiento Civil (Decreto 1400 de 1970), artículo 407, numeral 4º. Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), artículo 375, numeral 4º.

⁸ T-260 de 1995

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Medidas concretas

RESUELVE:

PRIMERO: Denegar las pretensiones invocadas en la demanda a través de apoderado judicial por el señor DIEGO CANTILLO, respecto del lote de terreno denominado "PAMICHA", ubicado en el corregimiento de Caucaseco, jurisdicción del municipio de Palmira, Inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 378-64039 expedida en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos y Privados de Palmira, de acuerdo con la escritura pública No. 499 del 16 de Marzo/90, realizada en la Notaria 2ª. Del Circulo Notarial de este municipio, bien compuesto y alinderado así: Un Lote de terreno que mide 20 metros de frente por 30 metros de fondo, alinderado así especialmente: Norte, con camino vecinal al medio y propiedad del doctor Juan de Dios Guerrero; Sur y Occidente; con predio del doctor Balcázar Monzón y predio de Moisés Yante; y al Oriente, con predio de Abel Villegas, dirigido en contra PERSONAS INCIERTAS e INDETERMINADAS.

SEGUNDO: Cancelar la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 378-64039 ordenada en el auto admisorio y comunicada por este Juzgado mediante oficio N° 0625 del 21 de Febrero de 2019.

Para el efecto, **Oficiese** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira valle.

TERCERO. Hecho lo anterior previas cancelación de su radicación

NOTÍFQUESE Y CUMPLASE

VICTOR MANUEL HERNÁNDEZ CRUZ
JUEZ



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE

Expediente N° 45 de 2019

a las partes al día 4 Junio 20

El Secretario(a)

[Handwritten signature]

