

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLÍVAR

e-mail: judprmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co
ARJONA BOLÍVAR, CALLE DEL COCO CRA. 41 CALLE 42-9
Celular: 311-7676682

PROCESO	VERBAL DECLARATIVO PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
RADICACIÓN	13052-4089-001-2022-00366-00
DEMANDANTE	DILCIA CRESPO SALCEDO
APODERADO	ROGER RINCON HERRERA
DEMANDADOS	MANUELA OSPINO RAMÍREZ y PERSONAS INDETERMINADAS

SECRETARIA: Señor Juez doy cuenta a usted del presente proceso promovido por la señora DILCIA CRESPO SALCEDO, a través de apoderado judicial, informándole que se encuentra pendiente de admisión. Sírvase proveer.

Arjona - Bolívar, 22 de septiembre de 2022

CATIA DE ÁVILA ROMERO
Oficial Mayor

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA - BOLIVAR, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Procese el Despacho a resolver sobre la admisión de la presente demanda VERBAL ESPECIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por la señora DILCIA CRESPO SALCEDO, a través de apoderado judicial, contra la señora MANUELA OSPINO RAMÍREZ y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, sobre un lote de terreno URBANO ubicado en jurisdicción del municipio de Arjona - Bolívar, en el barrio Pozo Real, Carrera 45 o Calle Paraíso, con nomenclatura No. 43-36, identificado con la Referencia Catastral No. 01-02-00-00-0084-0027-000, cuyos linderos y medias se encuentra descritos en el Certificado Catastral Especial No.1191-108305-99824-0 del 22 de abril de 2022, así:

NORTE CON EL PREDIO 01-02-00-00-0084-0028-0-00-00-0000
ORIENTE CON EL PREDIO 01-02-00-00-0084-0024-0-00-00-0000
SUR CON LOS PREDIOS 01-02-00-00-0084-0024-0-00-00-0000; 01-02-00-00-0084-0025-0-00-00-0000; 01-02-00-00-0084-0026-0-00-00-0000
OCCIDENTE CON LA CARRERA 45
COTAS
NORTE: MIDE 32.66 METROS LINEALES
ORIENTE: MIDE 8.05 METROS LINEALES
SUR: MIDE 33.37 METROS LINEALES
OCCIDENTE: MIDE 8.92 METROS LINEALES

Revisado el contenido de los hechos planteados en la demanda, así como los anexos aportados por la parte demandante, se aprecia a folio 9 del expediente electrónico, Certificación Especial para Pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena el 13 de mayo de 2022, en el que se advierte que se certifica que el

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLÍVAR

e-mail: jdprmarjona@candoj.ramajudicial.gov.co

ARJONA BOLÍVAR, CALLE DEL COCO CRA. 41 CALLE 42-9

Celular: 311-7676682

predio a prescribir consultado *“NO REGISTRA FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ALGUNO Y DE ACUERDO A SU TRADICION, DETERMINÁNDOSE DE ESTA MANERA, LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, POR ENDE NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES”*.

Agrega la mentada certificación que *“PUEDE TRATARSE DE UN PREDIO DE NATURALEZA BALDÍA, QUE SOLO SE PUEDE ADQUIRIR POR RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT, ... O POR ADJUDICACIÓN O VENTA REALIZADA POR LA ENTIDAD TERRITORIAL CORRESPONDIENTE (MUNICIPIO)”*, según se trate de inmueble de naturaleza rural o urbana, circunstancias que devienen en la imposibilidad de subsanar la demanda, habida cuenta que, al carecer el inmueble a prescribir de un Folio de Matrícula Inmobiliaria, este no cuenta con antecedentes registrales o titulares de derechos reales, por lo que respecto al mismo se presume que su naturaleza es baldía y por tanto dicho bien solo puede adquirirse, tal y como lo señaló la Registradora Principal (e) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por adjudicación ante la Agencia Nacional de Tierras si su naturaleza es rural; o por la Alcaldía Municipal de Arjona – Bolívar –en este caso concreto-, si es urbano, conforme a la reglamentación existente y citada por dicha entidad.

Debe precisarse que, de conformidad con las normas consagradas en nuestro ordenamiento procesal, concretamente en el artículo 167 del C.G. del P., *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, en el presente caso, es el demandante quien al pretender que se declare la prescripción del inmueble descrito, debe probar todos y cada uno de los elementos propios de dicho fenómeno jurídico previstos en los artículos 2518 y siguientes del Código Civil Colombiano, a saber: (i) la identificación plena del bien a prescribir, (ii) **que el bien es susceptible de ser adquirido por prescripción** y (iii) que ha ejercido posesión, quieta, pacífica e ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años, si se invoca la prescripción extraordinaria, como en este asunto.

La parte demandante en este caso concreto, encontrándose en el deber legal de probar los elementos arriba transcritos a efectos de adquirir el bien inmueble por prescripción, no logró con su demanda acreditar cumplido el segundo de los requisitos pues, por el contrario, aportó con la demanda Certificado Especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, mediante el que se certifica la imposibilidad de *“CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES”*, sin que se avizore en el plenario prueba adicional que permita a esta casa judicial superar la duda razonable de que el inmueble rural a prescribir descrito en el introito de esta providencia, no es susceptible de ser adquirido por prescripción.

Respecto de la presunción de bien baldío que puede predicarse del inmueble objeto de esta demanda, la Constitución Política dispone en sus artículos 63 y 102, respectivamente, que *“Los 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 bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables”*, así como que *“El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación”*.

Por su parte, el artículo 675 del Código Civil define como bienes baldíos *“todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño”*, lo que en

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLÍVAR

e-mail: j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co
ARJONA BOLÍVAR, CALLE DEL COCO CRA. 41 CALLE 42-9
Celular: 311-7676682

suma permite afirmar que los bienes inmuebles que carezcan de titular inscrito ante la autoridad competente, son bienes baldíos que pertenecen a la Nación y gozan de imprescriptibilidad, y su naturaleza solo puede ser clarificada, recalca el Juzgado, por el Incoder, hoy Agencia Nacional de Tierras, si es un predio baldío rural y las Alcaldías Municipales cuando se tratare de **predios baldíos urbanos**.

La jurisprudencia ha considerado que cuando un inmueble se pretende prescribir y carece de titular de derecho de dominio inscrito, pesa sobre el mismo una presunción de bien baldío, tópico sobre el que se ha pronunciado la Corte Constitucional, entre otras, en sentencias T-488 de 2014 y T- 549 de 2016, ambas con ponencia del Magistrado JORGE IVAN PALACIO PALACIO, así se refirió en una de estas providencias:

*"Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previó cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. **Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío**". (Negrilla y subrayado del Juzgado)*

Por su parte, la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 del 13 de noviembre de 2014 expedida por el INCODER y la Superintendencia de Notariado y Registro en acatamiento a la orden impartida por la Corte Constitucional precisamente en Sentencia T- 488 de 2014, señaló con cuales documentos se establecía la presunción de un baldío, así lo precisó:

"...

- *Certificado de carencia de antecedentes registrales, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en donde conste que las personas que aparecen inscritas en catastro, con predios con cedula catastral pero sin folio de matrícula inmobiliaria, no poseen antecedentes registrales de derechos reales inscritos a su nombre.*
- *Certificado de IGAC, en el que conste la identificación física por linderos y cabida del predio, junto con el nombre de aquella persona a quien no se le encontró registro inmobiliario alguno ..."*

También es oportuno traer a colación, respecto a este mismo tema, lo dispuesto por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cartagena, con ponencia del Magistrado Jhon Fredy Saza Pineda que, mediante providencia del 11 de abril de 2016, esto precisó:

*"a. En virtud de la dispositividad de los asuntos civiles contemplada en el artículo 2o del C. de P. C., en los juicios de pertenencia, el demandante debe acreditar los supuestos de hecho de las pretensiones, entre los cuales está que el bien se halle en el comercio y, **por ende es prescriptible**;*

b. Cuando la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos certifica que "no aparece" ninguna persona inscrita como propietaria de un inmueble, corre por cuenta del demandante acreditar que no se trata de un bien baldío, lo cual puede hacer a través del proceso de clarificación de la propiedad previsto en el Decreto



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLÍVAR

e-mail: jdformarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co
ARJONA BOLÍVAR, CALLE DEL COCO CRA. 41 CALLE 42-9
Celular: 311-7676682

1465 de 2013;

c. A falta de certidumbre sobre este aspecto, se deben desestimar las pretensiones, pues de lo contrario se podría ver afectado el patrimonio público. Dicho de otro modo, aunque exista una expectativa legítima del poseedor, ante la duda sobre la naturaleza del bien a usucapir debe primar el interés del Estado.

A la postre, aunque el proceso de pertenencia sirva al propósito de declarar la mutación en los titulares de la propiedad e, incluso, sea idóneo para su saneamiento, no está concebido para clarificar si ésta es pública o privada, puesto que a partir de normas especiales como el Decreto 1465 de 2013, tal actividad le compete exclusivamente al Incoder.

Entonces, con todo y que se aporte el certificado de marras al proceso, el mismo "apenas tiene como finalidad identificar los legítimos contradictores de la pretensión, que no son otras personas, que aquellas que en él figuren como titulares de derechos reales, pero en manera alguna demostrar que el bien es de propiedad privada", pues a la luz de las normas vigentes, ello correspondería al referido instituto."

Así las cosas, concluye esta agencia judicial que en el presente asunto se configura el supuesto de hecho descrito en el numeral 4° del artículo 375 del C.G. del P., esto es, que "La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público", por lo que se rechazará de plano la demanda, consecuencia jurídica prevista en la norma en cita que en su tenor literal reza lo siguiente:

*"Art. 375. 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." (Subrayado fuera del texto original).*

Con base en lo expuesto no cabe duda alguna de que, atendiendo a la presunción de los bienes baldíos, el inmueble en jurisdicción del municipio de Arjona - Bolívar, en el barrio Pozo Real, Carrera 45 o Calle Paraíso, con nomenclatura No. 43-36, identificado con la Referencia Catastral No. 01-02-00-00-0084-0027-000, sin folio de matrícula inmobiliaria, no es susceptible de ser adquirido por prescripción por cuanto se trata de un bien con presunción de baldío, tal como quedó acreditado con las pruebas aportadas con la demanda.

En consecuencia, el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA – BOLÍVAR,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR de plano la presente demanda, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLÍVAR

e-mail: jdprmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co
ARJONA BOLÍVAR, CALLE DEL COCO CRA. 41 CALLE 42-9
Celular: 311-7676682

SEGUNDO: DEVOLVER la demanda junto con sus anexos a la parte demandante sin necesidad de desglose, previa desanotación en el libro radicador.

TERCERO: RECONOCER personería jurídica al abogado ROGER RINCON HERRERA, como apoderado judicial de la demandante, en los mismos términos y facultades conferidas en el memorial poder.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ

ISAIAS HINCAPIE MONCADA

Estado Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona
Estado N° 40
En Arjona a los 29 días del mes de <u>septiembre</u> de 2022. Se notifica a las partes que no lo hicieron personalmente del auto anterior.
SECRETARIO

AutoRechazadePlanoDemanda2022-00366
22 de septiembre de 2022

Cdar