

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
EL TAMBO-CAUCA

INTERLOCUTORIO CIVIL N° 114

El Tambo, Cauca, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022)

REF: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
DTE: CARLOS ANDRÉS GÓMEZ LLANOS
DDO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUIS ANTONIO DURAN PEREZ, LUIS ANTONIO
DURAN, MANUEL J. NEGRET Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS
RAD: 2018-00061-00

OBJETO A DECIDIR:

Se encuentra a Despacho el proceso Declarativo Verbal de Pertenencia promovido por el señor CARLOS ANDRÉS GÓMEZ LLANOS, en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUIS ANTONIO DURAN PEREZ, LUIS ANTONIO DURAN, el señor MANUEL J. NEGRET Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, mediante apoderada judicial, para decidir si continua o no con el trámite del proceso verbal declarativo de pertenencia, por el modo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio o por el contrario se da por terminado anticipadamente conforme a lo dispuesto por el Artículo 375.4 del Código General del Proceso, respecto del predio identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-30655 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Para el efecto, se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

HECHOS

1º. El señor CARLOS ANDRÉS GÓMEZ LLANOS, pretende se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto de los siguientes bienes inmuebles:

a.- Inmueble rural, denominado Rabiblanco, ubicado en la Vereda Los Anayes, Corregimiento Los Anayes, municipio de El Tambo, con extensión de 9 hectáreas, identificado con matrícula Inmobiliaria No. 120-39015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

b.- inmueble rural, denominado Lote, ubicado en la Vereda Los Anayes, Corregimiento Los Anayes, municipio de El Tambo, Cauca, con extensión de 1 hectárea, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 120-30655 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

2º. Como anexos de la demanda presentó el accionante: Certificado especial expedido por la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Popayán respecto de los predios identificados con Matrícula Inmobiliaria Nos. 120-39015 y 120-30655 de la ORIP de Popayán; certificado de tradición y libertad de los bienes inmuebles con Matrículas Inmobiliarias Nos. 120-39015 y 120-30655; recibos de pago de predial unificado de los bienes inmuebles; recibo de energía a nombre del señor CARLOS ANDRES GOMEZ LLANOS; recibo de energía a nombre de LUIS ANTONIO DURAN; recibo de abono a factura del 4 de abril de 2008; recibo de acueducto Gueleito, Anayes, Seguengue a nombre de Gómez Andrés; recibo de acueducto Gueleito, Anayes, Seguengue a nombre de Carlos Andrés Gómez por valor de \$61.500; recibo de ferretería Osorio Ltda por valor de \$85.400; recibo

de consignación por valor de \$1.000.000 a nombre de Agropecuaria Latinoamericana; recibos PROAGRO (folios 19 a 26), a nombre de ANDRÉS GÓMEZ; recibo de pago a Cooperativa de Caficultores del Sur; recibos de pago de insumos (folios 28 a 32); fotografías de los predios a prescribir (folios 33 a 41); certificado catastral especial del predio con M.I No. 120-39015; certificado catastral especial del predio con M.I No. 120-30655; paz y salvo catastral del predio identificado 00-020000-0083-0082-0-00000000; paz y salvo catastral del predio identificado 00-020000-0083-0241-0-00000000; cédula de ciudadanía del señor CARLOS ANDRES GOMEZ LLANOS y Tarjeta profesional de la apoderada judicial Lina María Gómez Llanos.

3º. A folio 4 del cuaderno único se anexa el Certificado Especial de Pertenencia expedido por la señora Registradora de Instrumentos Públicos del Círculo de Popayán, el 17 de enero de 2018, del predio con Matrícula Inmobiliaria No. 120-30655, donde se manifiesta que revisados los libros de Antiguo Sistema de Registro, que reposan en esta Oficina de Registro, se encontró que el más antiguo registro data del año 1945, el cual consiste en la Escritura Pública No. 823 del 14-09-1945 de la Notaría de El Tambo, Cauca, ...documento en el que los vendedores no mencionan, como se adquirió, ni se menciona datos de registro, por lo que existe la presunción de que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio baldío, 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, ya que dichos registros no acreditan la propiedad privada, no puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales sobre el mismo, advirtiendo que respecto del inmueble objeto de consulta puede tratarse de un predio de NATURALEZA BALDÍA, que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras, ANT, Artículo 65 de la Ley 160 de 1994 y en virtud de lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), los inmuebles que tengan la naturaleza de Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES.

4º. Mediante auto interlocutorio 193 del 11 de abril de 2018, fue admitida la demanda ordenando imprimir el trámite previsto en el Artículo 375 del C.G.P., informarle de la existencia del proceso entre otras autoridades a la Agencia Nacional de Tierras.

5º. La demanda se inscribió en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-30655, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (folio 75).

6º. Mediante oficio 2021-00-15-16, recibido vía correo electrónico el 17 de enero de 2022, el Dr. Leonardo Antonio Castañeda Celis, Subdirector de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras manifestó *que en lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, al revisar la información registral del predio, no se evidencia un derecho real de dominio en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permite acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del Folio está registrado que este fue adquirido por Demetrio Sánchez a través de compraventa Falsa Tradición calificada con el Código 610, la cual se materializó mediante la escritura No. 823 del 14 de septiembre de 1945, de la notaría 1 de Popayán, acto inscrito en la ORIP el día 9 de octubre de 1945. Solicitaron mediante radicado de salida No. 20193100204031, que se aportara certificado de antecedentes registrales de derecho real de dominio en el sistema antiguo y copia de la escritura Número 8233 de la notaría 1 de Popayán; documentos que fueron recibidos mediante radicación No. 20216200724632*

Dentro del certificado de consulta al sistema antiguo anexado, el registrador de la ORIP de Popayán, dio constancia de que en la historia registral del predio en mención no se evidencian antecedentes de dominio debidamente registrados, tal como lo indica el artículo 48 de la ley 60 de 1994.

Adicionalmente se procedió a estudiar el certificado de antecedentes registrales de falsa tradición se evidencia que en el numeral TERCERO, revisados los libros del Sistema Antiguo de Registro, que reposan en esta Oficina de Registro, se encontró registro de la escritura

123 de 22 de febrero de 1935 Notaría 2 de Popayán, en la cual se cita título antecedentes la escritura 777 del 18 de diciembre de 1930 Notaría 2 de Popayán, sin citar datos de registro, POR LO QUE existe la presunción de que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio baldío, ya que no aparecen en sus antecedentes, registro de títulos de derechos reales sobre el mismo.

*En consecuencia, NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o Entidad Pública sobre el predio en cuestión, por lo cual se establece que es un **inmueble rural baldío**, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (título originario), lo que implica la declaratoria de terminación anticipada de este proceso, de conformidad con el numeral 4 del artículo 375 del C.G.P., toda vez que los predios baldíos son imprescriptibles.*

CONSIDERACIONES:

De acuerdo con las certificaciones expedidas dentro del proceso, tanto por la Superintendencia de Notariado y Registro, como por la Agencia Nacional de Tierras, indican que el predio con Matrícula Inmobiliaria No. 120-30655, denominado Lote, ubicado en la Vereda Los Anayes, Corregimiento Los Anayes, del municipio de El Tambo, Cauca, carece de antecedente registral, no obra persona alguna como titular de derechos reales, por ende se trata de predio de naturaleza baldía, que solo puede adquirirse por Resolución de Adjudicación por parte de la Agencia Nacional de Tierras, iniciando el procedimiento administrativo dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017 y la Resolución 740 del mismo año.

La Agencia Nacional de Tierras refiere que al hacer las observaciones del registro de propiedad al folio, no se evidencia un derecho real de dominio en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permite acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del Folio está registrado que este fue adquirido por Demetrio Sánchez a través de compraventa Falsa Tradición calificada con el Código 610, la cual se materializó mediante la escritura No. 823 del 14 de septiembre de 1945, de la notaría 1 de Popayán, acto inscrito en la ORIP el día 9 de octubre de 1945, Que dentro del certificado de consulta al sistema antiguo anexado, el registrador de la ORIP de Popayán, dio constancia de que en la historia registral del predio en mención no se evidencian antecedentes de dominio debidamente registrados, tal como lo indica el artículo 48 de la ley 60 de 1994 y estudiado el certificado de antecedentes registrales de falsa tradición se evidencia que en el numeral TERCERO, revisados los libros del Sistema Antiguo de Registro, que reposan en esta Oficina de Registro, se encontró registro de la escritura 123 de 22 de febrero de 1935 Notaría 2 de Popayán, en la cual se cita título antecedentes la escritura 777 del 18 de diciembre de 1930 Notaría 2 de Popayán, sin citar datos de registro, por lo que existe la presunción de que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio baldío, ya que no aparecen en sus antecedentes, registro de títulos de derechos reales sobre el mismo.

En consecuencia, la Agencia certifica que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o Entidad Pública sobre el predio en cuestión, por lo cual se establece que es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución.

De lo anterior se colige que, si el predio pertenece al Estado, no es viable accederse a la propiedad mediante la figura de la prescripción extraordinaria de dominio conforme al Artículo 2531 del C. Civil, como lo impetra el interesado demandante, quien, para adquirir la propiedad del mismo, debe recurrir a los medios correspondientes, mediante proceso de adjudicación por parte de la Agencia Nacional de Tierras, conforme lo dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017 y la Resolución 740 del mismo año.

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia de Casación Civil, STC4587 de 2017, en proceso radicado 2017-00044-01 ha dicho: "*Si bien (que) el artículo 1º. De la Ley 200 de 1936 establece, que se presume que no son baldíos sino de propiedad privada", los inmuebles rurales que siendo poseídos por particulares, son explotados económicamente "por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación", la*

aludida presunción solo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, pues se itera, de acuerdo con el artículo 675 del C.C., se tienen como baldíos los fundos que carecen de otro dueño, no siendo esta norma una presunción, luego entonces, es claro que es una carga probatoria del demandante, demostrar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare en cabeza suya la usucapión a través del proceso judicial”.

Ante la circunstancia probatoria allegada y certificada por la Agencia Nacional de Tierras, se declarara terminado anticipadamente el proceso, como lo establece el artículo 375-4 del Código General del Proceso, respecto del bien inmueble denominado LOTE, ubicado en la Vereda Los Anayes, del municipio de El Tambo, Cauca, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 120-30655 de la ORIP de Popayán, por haberse indicado que el inmueble reclamado en usucapión por el señor CARLOS ANDRÉS GÓMEZ LLANOS, es un predio baldío rural, imprescriptible conforme a lo normado en los Artículos 2512, 2531 del Código Civil y, además por carecer este Despacho de competencia para continuar con el mismo, en consecuencia, se ordenará cancelar la medida cautelar decretada respecto del mencionado bien. Se continuará el proceso respecto del bien inmueble denominado “Rabiblanco”, ubicado en la Vereda Los Anayes, del municipio de El Tambo, Cauca, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 120-39015 de la ORIP de Popayán, cuya naturaleza jurídica es de propiedad privada conforme a la certificación expedida por la Agencia Nacional de Tierras del 18 de abril de 2019, obrante a folio 94 del expediente.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE EL TAMBO, CAUCA,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO ANTICIPADAMENTE, el presente proceso verbal declaración de pertenencia promovido mediante apoderado por el señor CARLOS ANDRÉS GÓMEZ LLANOS, en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUIS ANTONIO DURAN PEREZ, LUIS ANTONIO DURAN, el señor MANUEL J. NEGRET Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, respecto del bien inmueble denominado “LOTE”, ubicado en la Vereda Los Anayes, del municipio de El Tambo, Cauca, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 120-30655 de la ORIP de Popayán, por las razones expuestas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 375 numeral 4 del Código General del Proceso. En consecuencia,

SEGUNDO: CANCELESE la inscripción de la demanda, en el folio de matrícula Inmobiliaria No. 120-30655 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. Oficiese por Secretaría.

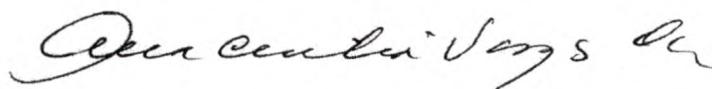
TERCERO: CONTINÚESE el proceso verbal Declarativo de Pertenencia, respecto del bien inmueble denominado “Rabiblanco”, ubicado en la Vereda Los Anayes, del municipio de El Tambo, Cauca, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 120-39015 de la ORIP de Popayán.

CUARTO: En contra de la presente decisión no procede recurso de apelación por tratarse de un proceso de única instancia.

QUINTO: Una vez ejecutoriado el presente auto, vuelva a despacho para fijar fecha para la Audiencia contemplada en el Artículo 392 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

LA JUEZ,



ANA CECILIA VARGAS CHILITO

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE EL
TAMBO – CAUCA**

Notificación por Estado

El auto anterior se notifica por anotación en el estado N°
021 del 18 de febrero de 2022.

Claudia Perafán Martínez
SECRETARIA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia