

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

INTERLOCUTORIO CIVIL N° 111

El Tambo, Cauca, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

REF: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
DTE: JOSÉ ROLDAN SANDOVAL SANDOVAL
DDO: ANIBAL F. SANDOVAL y OTROS
RAD: 2020-00021-00

OBJETO A DECIDIR:

Se encuentra a Despacho el proceso Declarativo Verbal de Pertenencia promovido por el señor JOSÉ ROLDAN SANDOVAL SANDOVAL, en contra de los demandados ANIBAL F. SANDOVAL, EVENCIO SANDOVAL, ORFELINA SANDOVAL, herederos indeterminados de los causantes DOLORES SANDOVAL VIUDA DE SANDOVAL, MIGUEL ANIBAL SANDOVAL SANDOVAL y demás personas INCIERTAS e INDETERMINADAS, mediante apoderado, 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 terminados anticipadamente conforme a lo dispuesto por el Artículo 375.4 del Código General del Proceso.

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

HECHOS

1. El señor JOSÉ ROLDAN SANDOVAL SANDOVAL, pretende se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto el bien inmueble rural, denominado El Bermejál, ubicado en la Vereda Los Anayes, municipio de El Tambo, Cauca, con extensión de 8 hectáreas y 9.328 mts², el que hace parte de un predio de mayor extensión distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 120-41936 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, al haberlo adquirido mediante la posesión tranquila y pacífica por más de 20 años.
2. Como anexos de la demanda presentó el accionante: Certificado especial expedido por la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Popayán; certificado de área y linderos generales; certificado de tradición y libertad del bien inmueble de mayor extensión con matrícula inmobiliaria número 120-41936; levantamiento topográfico; copia del registro civil de defunción de la señora DOLORES SANDOVAL VIUDA DE SANDOVAL; copia del registro civil de defunción del señor MIGUEL ANIBAL SANDOVAL SANDOVAL; copia de la Escritura Pública número 270 del 23 de diciembre de 1966 otorgada en la Notaria Única de El Tambo – Cauca; recibo de pago de energía; recibos de pago acueducto veredal; fotografías del bien inmueble y su casa de habitación.
3. A folio 3 del cuaderno único se anexa el Certificado Especial de Pertenencia expedido por la señora Registradora de Instrumentos Públicos del Círculo de Popayán, el 7 de enero de 2020, del predio con Matrícula Inmobiliaria No. 120-41936, donde se manifiesta que las escrituras públicas registradas desde la Anotación No. 1 hasta la No. 12, ninguna menciona título antecedente o datos de registro por lo 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 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, advirtiéndole 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.

4. Mediante auto interlocutorio 108 del 14 de julio de 2020, 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.

5. La demanda se inscribió en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-41936, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (folio 117).

6. Mediante oficio 2020-10-16, recibido vía correo electrónico el 10 de diciembre de 2020, el Dr. Andrés Felipe González Vesga, manifestó *que en lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de litigio, al hacer las observaciones del registro de propiedad al folio, 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 compraventa de un lote mediante la Escritura Pública No. 74 del 6 de abril de 1920 de la Notaría de El Tambo, Cauca, acto inscrito en la ORIP, el día 26 de abril de 1920. Al aportar certificados de antecedentes registrales de derecho real de dominio en el sistema antiguo y titular del de dominio inscrito del inmueble referenciado”, el cual fue objeto de estudio para el presente análisis dentro del certificado anexado, el registrador de la ORIP de Popayán, dio constancia de que el predio en mención no tenía antecedentes ni registros en sistema antiguo así:*

"Primero: al revisar el folio, se encontró que desde la anotación No. 1 hasta la No. 12, el señor ANIBAL SANDOVAL, adquirió mediante contratos de compraventas varios inmuebles que hoy se hallan englobados en el folio de matrícula objeto de estudio, pero al ser revisado el inciso segundo: en el mencionado folio de matrícula a la fecha de certificación, revisado el archivo del antiguo sistema de registro, que reposa en la oficina se encontró que las escrituras registradas desde la anotación No. 1 hasta la No. 12, ninguna de las anteriores escrituras menciona antecedente o datos de registro, por lo que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio BALDÍO, ya que no aparecen antecedentes registros de títulos de derechos reales sobre el mismo, determinándose de esta manera, con lo evidenciado anteriormente, la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada, por lo tanto, no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del 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. 120-41936, denominado El Bermejál, ubicado en la Vereda Los Anayes, municipio de El Tambo, Cauca, carece de antecedente registral, no obra persona alguna como titular de derechos reales, de acuerdo con los actos posesorios inscritos, 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, 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 compraventa de un lote mediante la Escritura Pública No. 74 del 6 de abril de 1920 de la Notaría de El Tambo, Cauca, acto inscrito en la ORIP, el día 26 de abril de 1920; sin embargo, al aportar certificados de antecedentes registrales de derecho real de dominio en el sistema antiguo el cual fue objeto de estudio para su análisis dentro del certificado anexado, el registrador de la ORIP de Popayán, dio constancia de que el predio en mención no tenía antecedentes ni registros en sistema antiguo pues señaló *que al revisar el folio desde la anotación No. 1 hasta la No. 12, el señor ANIBAL SANDOVAL, adquirió mediante contratos de compraventas varios inmuebles que hoy se encuentran englobados en el folio de matrícula objeto de estudio, pero al ser revisado el inciso segundo: en el mencionado folio de matrícula a la fecha de certificación, revisado el archivo del antiguo sistema de registro, que reposa en la oficina se encontró que las escrituras registradas desde la anotación No. 1 hasta la No. 12, ninguna de las anteriores escrituras menciona antecedente o datos de registro, por lo que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio BALDÍO, ya que no aparecen antecedentes registros de títulos de derechos reales sobre el mismo, determinándose de esta manera, con lo evidenciado anteriormente, la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada, por lo tanto, no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del 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, declarar terminado anticipadamente el proceso, como lo establece el artículo 375-4 del Código General del Proceso, por haberse indicado que el inmueble reclamado en usucapión por el señor JOSÉ ROLDAN SANDOVAL SANDOVAL, 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 devolver todos los documentos anexos a la demanda, sin necesidad de desglose y cancelar la medida cautelar decretada.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO ANTICIPADAMENTE, el presente proceso verbal declaración de pertenencia promovido mediante apoderado por el señor JOSÉ ROLDAN SANDOVAL SANDOVAL, en contra de ANIBAL F. SANDOVAL, EVENCIO SANDOVAL, ORFELINA SANDOVAL, herederos indeterminados de los causantes DOLORES SANDOVAL VIUDA DE SANDOVAL, MIGUEL ANIBAL SANDOVAL SANDOVAL y demás personas INCIERTAS e INDETERMINADAS, por las razones expuestas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 375 numeral 4 del Código General del Proceso. En consecuencia,

SEGUNDO: CANCELÉSE la inscripción de la demanda, en el folio de matrícula Inmobiliaria No. 120-41936 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. Ofíciase por Secretaría.

TERCERO: DEVUELVASE los documentos anexos con la demanda, sin necesidad de desglose al demandante y/o apoderado.

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

QUINTO: Archívese el presente proceso en forma definitiva. Cancélese su radicación en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



ALICIA PALECHOR OBANDO
JUEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE EL TAMBO
- CAUCA
Notificación por Estado Electrónico

El auto anterior se notifica por anotación en el estado N° 012 del 24 de febrero de 2021.

Claudia Perafán Martínez
SECRETARIA