



República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, cinco (5) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Radicado: 25-436-40-89-001-2019-00039-00
Demandante: Héctor Castañeda Sánchez
Demandado: Personas Indeterminadas
Proceso: Pertenencia

Ingresa al Despacho el expediente de la referencia con informe secretarial en el que se indica que el curador ad-litem designado para representar las personas indeterminadas propuso excepciones previas en la contestación de la demanda, mismas que por secretaria se le corrió el traslado sin que la contraparte hubiese propuesto objeción alguna, por lo que sería del caso fijar fecha para la audiencia inicial.

Sin embargo, revisada la actuación, se advierte que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, al momento de expedir el certificado especial que ordena el artículo 375 del CGP (pág. 13-PDFo1), indicó que “...*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...*”, por lo que es claro que se puede tratarse de un bien baldío.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional y de la Corte Suprema de Justicia ha sido enfática que en casos como estos corresponde al Juez acudir a sus poderes oficiosos en aras de establecer cuál es la naturaleza del bien, pues si se llega a determinar que se trata de un predio de naturaleza baldía, ello conduciría a la terminación de la acción por improcedente, empero si se llega a comprobar su naturaleza privada, se debe vincular a los titulares de derechos reales a fin que ejerzan sus respectivos derechos.

Lo anterior, en concordancia con el deber consagrado en el numeral 5 del artículo 42 del CGP y las sentencias T-488 de 2014, T-293 de 2016 y T-496 de 2018, impone al Despacho dilucidar la naturaleza del bien, pues resulta necesario para establecer si el Juzgado tiene o no competencia para conocer de las pretensiones elevadas en la demanda.

Vista la actuación, se observa que, aunque se certificó que no existen titulares de derechos reales, dicha certificación se emitió con base en la Anotación No. 1 que obra en el folio de matrícula inmobiliaria, el cual corresponde al registro de la Escritura Pública 77 de 8 de marzo de 1970 de la notaría única de Manta, que

contiene un acto de Compraventa (Falsa Tradición) de dos (2) lotes de terreno que el señor Augusto Sánchez Bermúdez vendió a José del Carmen Aldana y un respectivo englobamiento que se hace de los mismos.

En efecto, se observa que a través de esta escritura el señor Augusto Sánchez vendió **un primer predio de nombre “San Isidro”**, el cual adquirió *“...por compras hechas a Celedonio Gómez y otro, como consta en la escritura número 94 de fecha diecisiete (17) de Febrero de mil novecientos cincuenta (1950) de la Notaría de Manta...”* y **un segundo predio denominado “La Florida”**, que había adquirido *“...por compra que hizo a María de Jesús Piñeros Bermúdez y otra, como consta en escritura 402 de fecha 5 de diciembre de mil novecientos sesenta y ocho (1968) de la Notaría de Manta...”*.

De lo anterior se colige que la primera anotación que aparece en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 154-37778 corresponde a este acto de englobe y que es dicha actuación la que, en consideración de la Oficina de Registro, impide certificar la existencia de derechos reales, situación que en criterio del despacho no demuestra una naturaleza baldía, pues claramente se observa que lo que se hizo fue unir dos (2) predios que venían de compras diferentes y que en consecuencia, cuentan con antecedentes registrales distintos, que se hace necesario analizar separadamente, con el fin de establecer si los predios que le dieron origen al nuevo inmueble pertenecían al ámbito privado o si ostentan la condición de baldíos.

Así entonces, el análisis que permite establecer si se está ante un bien privado implica que la revisión de los antecedentes de cada predio por separado, a fin de establecer su verdadera naturaleza, pues no se podría afirmar que se está ante un bien baldío cuando es el producto de dos (2) bienes de dominio privado cuyos antecedentes, a pesar de estar registrados en el sistema antiguo en el Municipio de Manta y Machetá, según enseña la Escritura Pública 123 de 1916, no se incluyeron en el folio de matrícula 154-37778.

Así entonces, como los antecedentes advertidos hasta este momento apuntan a indicar que los bienes que integran el globo de terreno objeto de usucapión presuntamente tuvieron titulares de derechos reales, es necesario auscultar a dichos antecedentes, pues claramente no fueron valorados por el Registrador de Instrumentos Públicos para expedir el certificado especial que ordena el artículo 375 del CGP.

Atendiendo a lo expuesto y, en consideración a lo señalado por la Corte Suprema de Justicia en providencias STC11024-2016 y STC12184-2016, a través de las cuales se recordó que conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, en concordancia con lo consagrado en el artículo 167 del CGP, el cual dispone que *“...incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”*, es preciso ordenar que se remitan las copias de las escrituras públicas aportadas por la parte actora, para que sean analizadas

por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin que se emita un nuevo certificado que refleje con certeza, cuál es la naturaleza jurídica del bien, pues la existencia de posibles errores cometidos al momento de registrarse las respectivas ventas y englobar los terrenos, no tienen la virtud de modificar la naturaleza jurídica del bien y convertirlo en baldío y mucho menos permiten afirmar que se carece de antecedentes cuando, claramente han sido puestos en conocimiento por la parte demandante.

Por ello, se ordenará a la parte actora que remita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los diferentes documentos cuya existencia se advierta a partir de los aportados en el presente proceso y/o que sean requeridos por dicha oficina y que puedan aportar luces a la autoridad registral para la determinación certera de la naturaleza del bien o bienes que conforman el predio objeto de usucapión.

Por otro lado, observa el Despacho que la Secretaría no dio cumplimiento a lo ordenado en el numeral quinto del auto admisorio de la demanda, pues no se libró el oficio con destino a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral de Víctimas (UARIV), por lo que será requerida para que cumpla la orden emitida en la citada providencia.

Así mismo, se observa que mediante oficio de fecha 4 de febrero de 2020 (Pág. 101 PDF-01), la Agencia Nacional de Tierras solicitó que se remita copia de las Escrituras Públicas No. 94 de 1950 y 402 de 5 de diciembre de 1968, descritas en la complementación del folio de matrícula inmobiliaria, razón por la cual se ordenará a la parte actora que la misma información que remita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos sean remitida a la citada agencia, junto con el Certificado de antecedentes registrales y de titulares de derecho real de dominio en el sistema antiguo solicitado por la Agencia en la referida comunicación.

Finalmente, advierte el Despacho que, estando el proceso al Despacho, la parte actora aporta memorial en el que remite fotografías de la valla y solicita la inclusión de la misma en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia. Las fotografías se anexarán al proceso para los efectos a que haya lugar. Sin embargo, no se dispondrá la inclusión del predio en el citado registro, en consideración a que no se ha dilucidado el tema relacionado con la naturaleza del bien y la existencia de titulares de derechos reales, aspecto fundamental para efectos de establecer la competencia o la existencia de litisconsortes necesarios. Por lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR a la parte actora que, en el término de quince (15) días, contado a partir de la notificación por estado de la presente providencia, **REMITA**

a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá y a la Agencia Nacional de Tierras, copia íntegra y auténtica de los siguientes documentos:

1. **Escritura Pública No. 94 de 17 de febrero de 1950.** Compraventa. Mediante la cual Celedonio Gómez y Octavio, Fernando, Leopoldo, Isidro, Concepción, Isabel, Rosenda, Ismenia y Tránsito Gómez Piñeros venden los gananciales y derechos y acciones que les corresponden como herederos de Petronila Piñeros, respecto de un lote de terreno.
2. **Escritura Pública No. 402 de 5 de diciembre de 1968.** Compraventa. Mediante la cual María de Jesús Piñeros y otros, venden a Augusto Sánchez Bermúdez, un lote de terreno.
3. **Escritura Pública No. 77 de 8 de marzo de 1970.** Compraventa, mediante el cual el señor Augusto Sánchez Bermúdez vende los lotes de terreno adquiridos mediante Escrituras Públicas 94 de 1950 y 402 de 1968 a José del Carmen Aldana y se efectúa el englobe de los mismos en un solo predio.

SEGUNDO: PRIMERO: ORDENAR a la parte actora que, en el término de quince (15) días, contado a partir de la notificación por estado de la presente providencia, **REMITA** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá y a la Agencia Nacional de Tierras, copia íntegra y auténtica de los siguientes documentos:

1. **De las Escrituras Públicas y demás antecedentes notariales y registrales del inmueble denominado “San Isidro”, objeto de compraventa en la Escritura Pública No. 94 de 17 de febrero de 1950,** mediante la cual Celedonio Gómez y Octavio, Fernando, Leopoldo, Isidro, Concepción, Isabel, Rosenda, Ismenia y Tránsito Gómez Piñeros venden los gananciales y derechos y acciones que les corresponden como herederos de Petronila Piñeros, respecto de un lote de terreno.
2. **De las Escrituras Públicas y demás antecedentes notariales y registrales del inmueble denominado “La Florida”, objeto de compraventa en la Escritura Pública No. 402 de 5 de diciembre de 1968,** mediante la cual María de Jesús Piñeros y otros, venden a Augusto Sánchez Bermúdez, un lote de terreno.

La parte actora deberá acreditar ante el presente Despacho a la radicación de la documentación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, dentro de los cinco (5) días siguientes a la entrega en la respectiva Oficina.

TERCERO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que, en el término de quince (15) días, contado a partir del recibo de la documentación señalada en los numerales primero y segundo de la presente providencia, emita nueva certificación en los términos del artículo 375 del CGP, respecto del predio objeto de usucapión, teniendo en cuenta los antecedentes notariales y registrales aportados por la parte actora en cumplimiento de la presente providencia, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de los dos (2) predios que fueron objeto

de compraventa y englobe mediante Escritura Pública No. 77 de 1970, registrada bajo el FMI 154-37778.

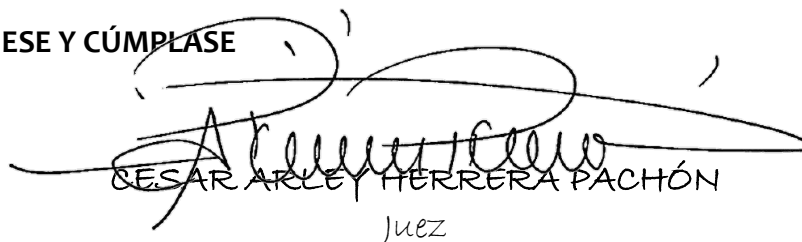
CUARTO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que, en el término de quince (15) días, contado a partir del recibo de la documentación señalada en los numerales primero y segundo de la presente providencia, expida certificado de antecedentes registrales y de titulares de derecho real de dominio en el sistema antiguo, respecto de los inmuebles “San Isidro” y “La Florida” que integran el predio objeto de usucapión, con destino a la Agencia Nacional de Tierras y el presente Despacho Judicial, teniendo en cuenta los antecedentes notariales y registrales aportados por la parte actora en cumplimiento de la presente providencia, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de los dos (2) predios que fueron objeto de compraventa y englobe mediante Escritura Pública No. 77 de 1970, registrada bajo el FMI 154-37778.

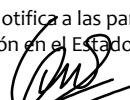
QUINTO: REQUERIR a la Secretaría del Despacho para que dé cumplimiento a lo ordenado en el numeral quinto de la providencia y en consecuencia LIBRE Y REMITA el respectivo Oficio con destino a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación integral de Víctimas (UARIV).

SEXTO: AGREGAR la fotografía de la valla aportada por la parte actora (PDF-11 Cuaderno Principal) para los efectos a que haya lugar.

SÉPTIMO: NEGAR la solicitud de inclusión del contenido de la valla en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia conforme a las razones expuestas en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CESAR ARLEY HERRERA PACHÓN
Juez

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL NOTIFICACIÓN POR ESTADO Hoy 6 de agosto de 2021 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado N° 049  GIOVANNY A. TRONCOSO ORTIZ SECRETARIO
--