

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES
DEMANDADOS: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
RAD: 682504089001-2021-00056-00



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE EL PEÑÓN SANTANDER

Dieciocho (18) de octubre de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO:

Se encuentra al Despacho el negocio de la referencia para adoptar la decisión que en derecho corresponda

1. ANTECEDENTES:

REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES actuando a través de apoderado judicial promueven proceso verbal de pertenencia en contra de **PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS** para que previo el trámite de rigor se ordene:

- Declarar que los demandantes REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES han adquirido por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio el predio rural denominado OJO DE AGUA, LA PAJA, ubicado en la Vereda OJO DE AGUA del municipio de El Peñón Santander e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 324-42357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez Santander.
- Que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 324-42357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez Santander, solicitando la expedición de copias auténticas y oficios necesarios para el respectivo protocolo.
- Que se condene en costas a la parte que eventualmente se oponga a la presente diligencia.

Las pretensiones antes citadas se cimientan en los siguientes hechos que el despacho procede a sintetizar:

Que los aquí demandantes han ejercido posesión sobre el predio rural OJO DE AGUA, LA PAJA ubicado en la Vereda Ojo de Agua del municipio de El Peñón Santander desde el primero (1) de agosto de dos mil diecisiete (2017), fecha en que mediante escritura pública No. 66 de la Notaría Única de Bolívar Santander, adquirieron los derechos y acciones sucesorales vinculados al bien inmueble objeto de este proceso y que dichas posesiones relacionadas en el certificado de tradición y libertad sumadas entre sí, arrojan como resultado la suma de cuarenta y nueve (49) años, lo que excede con creces los diez (10) años continuos e ininterrumpidos establecidos en la ley como requisito para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES
DEMANDADOS: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
RAD: 682504089001-2021-00056-00

Que los demandantes adquirieron la posesión sobre el inmueble relacionado por compraventa de derechos y acciones que le hicieron al señor HERNÁN BARRERA GALEANO según Escritura Pública número sesenta y seis (66) del primero (1) de agosto de dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Única del Círculo de Bolívar Santander, debidamente registrada el 30/08/2017 como consta en la anotación No. 2 del certificado de tradición y libertad identificado con la matrícula inmobiliaria No. 324-42357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez Santander.

Que la posesión ejercida por los demandantes sobre la finca OJO DE AGUA, LA PAJA supera los 10 años, la cual ha sido de manera pública, ininterrumpida, pacífica, sin violencia ni clandestinidad, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del suelo.

PRUEBAS APORTADAS

- Certificado Catastral Nacional.
- Certificado Especial del predio rural OJO DE AGUA, LA PAJA identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 324-42357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez Santander.
- Folio Matrícula Inmobiliaria No. 324-42357.
- Copia de la escritura pública No. 66 de la Notaría Única de Bolívar Santander.
- Copia de la Resolución No. 3375 de la Superintendencia de Notariado y Registro.
- Certificado de paz y salvo municipal por concepto de impuesto predial.
- Levantamiento Topográfico Finca La Paja, Vereda Ojo de Agua.

2. TRÁMITE PROCESAL:

2.1. Mediante auto de fecha 8 de julio de 2021 se inadmitió la presente demanda y se concedió el término de ley para subsanación.

2.2. Una vez subsanada la misma, con auto del pasado 29 de septiembre de 2021, esta Judicatura admitió la demanda Verbal de Pertenencia, ordenando el emplazamiento de las Personas Desconocidas e Indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien objeto de litigio.

2.3. Inscrita la demanda y practicado el emplazamiento ordenado, por auto del 26 de mayo de 2022 se ordenó requerir a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI y al PROCURADOR AGRARIO DE BUCARAMANGA para que, si a bien lo tenían, se pronunciaran frente al proceso verbal de pertenencia iniciado.

2.4. La AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS dio respuesta al requerimiento efectuado por el Juzgado, indicando lo siguiente:

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
 DEMANDANTE: REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES
 DEMANDADOS: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
 RAD: 682504089001-2021-00056-00

(...) *“La Corte Constitucional, en la Sentencia T-488 del 2014, advirtió que cuando se solicite la prescripción adquisitiva de bien inmueble rural contra personas indeterminadas o no obre antecedente registral, según las reglas establecidas legalmente, deberá presumirse la condición de baldío, y por ende, tendrá que hacerse parte a la hoy ANT, para que concrete el derecho de defensa del posible predio baldío.*

Lo anterior, dado el carácter imprescriptible que revisten los predios baldíos, entendidos como todas las tierras situadas dentro de los límites territoriales del país, que carecen de otro dueño, o que hubieses regresado al dominio estatal, en virtud del artículo 675 del Código Civil. Entonces, se consideran baldíos de la Nación los predios con o sin cédula catastral que carecen de folio de matrícula inmobiliaria, antecedente registral, titulares de derecho real de dominio inscritos o aquellos que, teniendo un folio de matrícula inmobiliaria, no constituyeron derecho real de dominio sobre la misma.

A su vez, el numeral 1° del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 dispone que la propiedad privada sobre la extensión territorial respectiva se prueba de dos maneras: i) El título originario que no haya perdido vigencia, esto es, el acto mediante el cual el Estado se desprende del dominio en favor de los particulares, o ii) la cadena de transferencias del derecho del dominio, en los términos que se refieren en el artículo, es decir, anteriores a 1974.

Por tal razón la condición jurídica del predio en estudio queda sujeta a verificar si éste salió válidamente de la esfera de dominio del Estado, con base en la información suministrada por el Despacho. En este orden de ideas, al analizar los insumos del caso y la información consultada en la Ventanilla Única de Registro, se determinó lo siguiente:

<i>Folio de matrícula inmobiliaria No.</i>	<i>324-42357</i>
<i>Folio matriz</i>	<i>N.R</i>
<i>Complementación</i>	<i>N.R</i>
<i>Dirección o nombre del inmueble</i>	<i>OJO DE AGUA LA PAJA</i>
<i>Vereda</i>	<i>EL PEÑÓN</i>
<i>Municipio</i>	<i>EL PEÑÓN</i>
<i>Departamento</i>	<i>SANTANDER</i>
<i>Cédula catastral</i>	<i>N.R</i>
<i>Tipo de predio</i>	<i>RURAL</i>

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio, al revisar su información registral, 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 éste fue adquirido por Barrera Galeano Hernán mediante VENTA DERECHOS SUCESORALES, por intermedio de la Escritura Pública 151 del 10-07-1972, protocolizada en la notaría de Bolívar, acto jurídico registrado el 08-08-1972 y calificado con el código registral 610.

En esa medida, sería del caso examinar los actos jurídicos anteriores inscritos sobre el predio; sin embargo, NO se advierten anotaciones en el FMI con actos anteriores ni complementaciones al folio.

*En ese orden de ideas, el predio objeto de estudio con FMI 324-42357, esta dependencia sugiere que es procedente informarle al Despacho que el concepto que se emite es de acuerdo al artículo 28 sustituido por el artículo 1 ley 1755 de 2015, en el sentido de indicar que con los elementos de juicio que se tienen en este momento **el predio objeto del asunto NO acredita propiedad privada y es un inmueble rural baldío, el cual solo***

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES
DEMANDADOS: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
RAD: 682504089001-2021-00056-00

puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Título Originario).

(...) Lo anterior implica la declaratoria de terminación anticipada de este proceso, de conformidad con el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, toda vez que los predios baldíos son imprescriptibles. En este contexto, para acceder al predio baldío de la Nación, se debe iniciar el procedimiento único de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017 y la Resolución 740 del mismo año. (...)

3. CONSIDERACIONES:

Evacuado el trámite procesal pertinente, estima el Despacho necesario acogerse a la hipótesis normativa consagrada en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, esto es, dictar sentencia anticipada, toda vez que se configura uno de los tres requisitos que inexorablemente han de concurrir para tener dicha posibilidad, tal como se procederá a analizarse en este asunto previa consignación del apartado legal que necesario se torna aplicar.

4. ANTECEDENTES LEGALES

Sin lugar a dudas el instituto de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un modo que posibilita a los particulares a acceder a la condición de propietarios sobre los bienes muebles e inmuebles, en las condiciones que prevé la ley sustantiva civil. La razón de ser de esta figura es la consolidación de los títulos de propiedad o bien el de suplirlos, esto último, en el evento de que la cosa sea ajena y además prescriptible.

En los artículos 2512 y 2531 del Código Civil se establecen los requisitos indispensables para este originario modo adquisitivo del dominio, no requiriéndose por tanto título; la buena fe se presume; se requiere ejercer posesión sobre el bien, debiendo ésta ser pacífica, pública y no interrumpida.

Ahora bien, el aspecto de mayor relevancia en esta clase de procesos es la posesión, para lo cual la ley en el artículo 2532 del Código Civil, exige que se haya ejercido durante un lapso mínimo de diez (10) años, exigencia establecida de conformidad al artículo 6 de la Ley 791 de 2002, que redujo el término de veinte a diez (10) años; adicionalmente se requiere que el bien que se pretende usucapir esté dentro del comercio humano, excluyéndose los bienes de uso público. Lo anterior tiene soporte en los artículos 58 y 63 de la Constitución Nacional.

Dadas las características de la acción prescriptiva como modo de adquirir las cosas, doctrinal y jurisprudencialmente se ha aceptado que la misma se integre por tres elementos que deben presentarse simultáneamente. Por ende, la ausencia de uno de ellos conllevaría a la no prosperidad de la misma acción. Los requisitos que la estructuran son:

1.- Que la cosa haya sido poseída por el término señalado por nuestra legislación, para la declaratoria del derecho.

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES
DEMANDADOS: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
RAD: 682504089001-2021-00056-00

2.- Que la posesión se haya ejercido de manera pública e ininterrumpida.

3.- Que la cosa o derecho sobre la cual recae sea susceptible de adquirirse por usucapión.

5. EL CASO EN CONCRETO:

Comoquiera que el problema a resolver se circunscribe básicamente en determinar si los demandantes cumplieron con los requisitos exigidos en la normatividad para predicar en su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble solicitado en la demanda, debe el juzgado determinar en primer lugar, si aquel es susceptible de ser adquirido a través de la acción de pertenencia, pues ha sido clara y contundente la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia al precisar que: “...ante la acción petitoria de dominio, el Juez está en el deber de examinar, en primer lugar, si el bien sobre el que ella recae es susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción,” (sent. 12 de febrero de 2001, exp. N° 5597)”.

Pues bien, se hace necesario advertir que la parte actora no cumple con los requisitos para que sus pretensiones sean acogidas por las siguientes razones:

a)- Para el Juzgado no existe duda que el bien objeto de prescripción extraordinaria de dominio corresponde a un predio rural cuyas características y linderos se describen en la demanda, predio denominado OJO DE AGUA, LA PAJA ubicado en la vereda Ojo de Agua del municipio de El Peñón Santander.

b)- De igual forma, del Certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez Santander, visible a folio 37 del cuaderno principal, se constata por el funcionario de turno que: “**PRIMERO:** Que con la información aportada por el usuario JOSE EDELBERTO HERREÑO RIVERA, se consultó la base de datos de la oficina de registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud: es un predio RURAL, denominado OJO DE AGUA - LA PAJA, del Municipio de EL PEÑÓN Departamento de SANTANDER, tiene asignado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 324-42357.

SEGUNDO: El inmueble mencionado en el numeral anterior objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos por el usuario Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 324-42357 y de conformidad con la Resolución No. 3375 de 13 de marzo de 2019, emitida por la Superintendencia Delegada para la protección, Restitución y Formalización de Tierras, se determina la Existencia del **DERECHO REAL DE HERENCIA**, y de acuerdo a su tradición, en la actualidad los titulares inscritos son: REYSON FLOREZ MENESES Y ANA MIREYA FLOREZ MENESES. (Falsa Tradición) acto al cual se le ha dado tratamiento público de propiedad privada desde antes del 5 de Agosto de 1974.”

c)- Por tal razón, es necesario examinar si el bien materia de la reclamación es prescriptible, pues no cabe duda que el ordenamiento patrio excluye de la declaración de pertenencia los siguientes bienes: a) los que están fuera del comercio y los de uso público (arts. 2518 y 2519 del C.C.); b) los baldíos nacionales (art. 3° de la Ley 48 de 1882, art. 61 del Código Fiscal (Ley 110 de 1912), y art. 65

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
 DEMANDANTE: REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES
 DEMANDADOS: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
 RAD: 682504089001-2021-00056-00

de la Ley 160 de 1994); c) los ejidos municipales (art. 1° de la Ley 41 de 1948); d) los mencionados en el artículo 63 de la Constitución Política; y e) los imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (art. 375-4 del C.G.P.).

d)- Con el propósito de establecer la titularidad de los bienes que son objeto de un proceso de declaración de pertenencia, el numeral 5° del artículo 375 del Estatuto Procesal Civil, estableció que *"a la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de Instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, y agregó que "siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella"*.

Con relación a esta última preceptiva, la Corte Suprema de Justicia ha determinado las condiciones que debe reunir el documento en comento, al puntualizar que *"El certificado del registrador de instrumentos públicos que, de conformidad con el artículo citado -407-, debe acompañarse a la demanda introductoria del proceso, no es cualquier certificado expedido por ese funcionario, sino uno en que, de manera expresa, se indiquen las personas que, con relación al específico bien cuya declaración de pertenencia se pretende, figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o uno que de manera clara diga que sobre ese inmueble no aparece ninguna como titular de derechos tales (...) De lo anterior, resulta que no es lo mismo certificar que se ignora quiénes son titulares de derechos reales principales sobre un inmueble, que certificar que nadie aparece registrado como tal"*¹ Corte Suprema de Justicia. Casación Civil de 30 de noviembre de 1987.

De igual forma, el máximo tribunal civil ha realzado la importancia de dicho anexo de la demanda de pertenencia, al poner de presente que *"La presencia del certificado presta su concurso también como medio para la identificación del inmueble, pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción. La individualidad de los bienes y sus propietarios, de que da cuenta el certificado, podrá arrojar luces sobre si se trata de ejidos imprescriptibles (artículo 1° de la Ley 41 de 1978), bosques y baldíos (Ley 54 de 19—41) o las tierras comunales de grupos étnicos, o las de resguardo, o del patrimonio arqueológico de la Nación y a los demás bienes que en un momento determine la ley, como manda expresamente el artículo 63 de la Constitución Política"*² Corte Suprema de Justicia. Casación Civil de 4 de septiembre de 2006. Expediente No. 11001-3 10330401999301101-01. Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla

De acuerdo a los anteriores referentes normativos, se observa que al expediente fue allegado el Certificado Especial de la Matrícula Inmobiliaria No. 324-42357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Vélez, Santander, de cuya lectura se desprende que no constan titulares de derechos reales sujetos a registro, determinándose así la inexistencia de pleno dominio sobre el mismo, situación que presume la naturaleza baldía del predio y su imprescriptibilidad.

De la misma manera, la Agencia Nacional de Tierras, en escrito dirigido a este estrado judicial ha anotado frente al inmueble en litigio que ***"el predio objeto del asunto NO acredita propiedad privada y es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Título Originario)"***.

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES
DEMANDADOS: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
RAD: 682504089001-2021-00056-00

Así entonces, en concordancia con el acervo probatorio referenciado, se divisa que la prueba allegada deja ver que el bien cuya usucapión se pretende no cuenta con titulares de derechos reales sujetos a registro, situación que obliga a presumir que se está de cara a bienes de carácter baldío, tal como lo manifiesta la entidad nacional referida anteriormente, lo que nos lleva a entender que el dominio del bien está en cabeza del Estado, los cuales no son susceptibles de adquirirse por prescripción adquisitiva de dominio, máxime cuando no se aportaron elementos de juicio que acreditaran una realidad registral distinta, e infirmaran el mérito de los documentos en comento.

Siendo así las cosas, es improcedente hacer cualquier análisis sobre la viabilidad de los demás requisitos de la prescripción extraordinaria de dominio, pues sabido es que la imprescriptibilidad del bien es un argumento que enerva por sí solo la viabilidad de esta pretensión.

e)- De igual forma, pertinente resulta resaltar que la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014³, M.P. Jorge Iván Palacio. anoto frente al tema aquí en discusión que , “Así planteadas las cosas, careciendo de dueño reconocido el inmueble⁴ 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." *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.*”, situación que ocurre en este caso concreto, pues el predio objeto de pertenencia carece de titular de derecho real de dominio, deduciéndose de esta manera que se trata de un bien baldío que no puede ser adquirido por la figura de la prescripción.

f)- Concluyendo el presente examen y demostrada la ausencia de titular de derecho real de dominio sobre el bien pretendido, necesario se hace dictar sentencia anticipada, pues nos encontramos en presencia de la causal enlistada en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, máxime cuando las pruebas aportadas permitían desembocar en el presente pronunciamiento sin que fueren necesarias la práctica de otros elementos de juicio; por tal razón, se despacharan desfavorablemente las pretensiones en la demanda, sin que sea necesario realizar condena en costas pues no se causaron, ordenándose el levantamiento de las cautelas practicadas y el archivo de las diligencias.

6. DECISIÓN:

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTÍAS DE EL PEÑÓN SANTANDER**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la **TERMINACION ANTICIPADA** del presente proceso **VERBAL DE PERTENENCIA** adelantado por los señores **REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES**, quienes actúan mediante apoderado judicial en contra de **PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS** y por ende, **NO**

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: REYSON FLOREZ MENESES y ANA MIREYA FLOREZ MENESES
DEMANDADOS: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
RAD: 682504089001-2021-00056-00

ACoger las pretensiones deprecadas por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

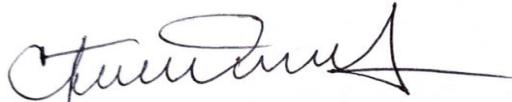
SEGUNDO: CANCELAR la medida de inscripción de la demanda que recae sobre el bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 324-42357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, Santander. Por Secretaría líbrese el oficio respectivo.

TERCERO: Sin costas por no haberse causado.

CUARTO: En firme el presente proveído, archívense las diligencias.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,



CARLOS FELIPE DIETTES VILLARREAL

Para notificar a las partes el contenido del auto anterior, se anotó en la lista de ESTADOS No. 51 que se fija en un lugar público de la Secretaría del Juzgado durante todas las horas de trabajo de hoy. El Peñón, 19 DE OCTUBRE DE 2022



SECRETARIO