

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN LUIS -TOLIMA

San Luis, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO: PERTENENCIA.
DEMANDANTE: PEDRO MARÍA CERVERA VÁQUIRO Y AMINTA GUZMÁN DE CERVERA.
DEMANDADOS: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.
RADICADO: 2019-00014-00

Sería del caso continuar con el trámite normal dentro del proceso de la referencia, de no ser porque debe declararse la terminación anticipada del proceso, de conformidad con el artículo 375 numeral 4 inciso 2 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

Los señores PEDRO MARÍA CERVERA VÁQUIRO y AMINTA GUZMÁN DE CERVERA, obrando por intermedio de apoderado judicial, instauraron demanda de pertenencia en contra de la Sociedad Reforestadora Puente Chicó LTDA y Juan Álvaro Schwitzer Sabogal Hernández Ospina y demás personas inciertas e indeterminadas, para que, previos los trámites legales, se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble rural denominado "El Peñol" de este municipio, el cual, según apartes de la demanda, se encuentra identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 360-5128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación (Tolima) y Ficha Catastral 00-1-006-174, por haberlo adquirido mediante prescripción extraordinaria de dominio.

Síntesis de los hechos.

Se aduce en la demanda, lo siguiente:

1) Indica la parte actora entre los hechos, que LA REFORESTADORA PUENTE CHICO LTDA, representada por Arturo de Jesús Zuluaga Machado, como legítimo propietario de un lote de mayor extensión identificado con matrícula 360-5128 Y FICHA CATASTRAL 00-1-006-174, UBICADO en el municipio de San Luis Tolima, indicando entre los linderos:

Puente metálico sobre el río Coello en la carretera que del corregimiento de buenos aires Ibagué conduce al corregimiento de Payandé – San Luis, siguiendo aguas abajo del margen derecha en longitud aproximada de dos mil ochenta (2080) mts, hasta la desembocadura en la quebrada EL OLVIDO.

De este punto por la quebrada aguas arriba, colindando con predios de OLIVA MEDINA, en longitud de 410 mts, aproximadamente hasta el número cuarenta (40), sobre una peña donde empieza el lindero con la sucesión de Orlando medina- del mojón anterior y bordeando la planicie de Payandé pasando por los mojones treinta y nueve al 31 cruzando antes la quebrada profunda donde termina el lindero con la sucesión de Orlando medina y empieza con predio de la curia denominada SANTA BARBARA del mojón 31 hasta el mojón 30ª en distancia aproximada de 18 metros, donde empieza un cerco de alambre de púas, de aquí siguiendo el margen derecha de la carretera que del corregimiento de buenos aires conduce a Payandé siguiendo

rumo noreste por la misma margen de la anterior carretera con una longitud aproximada de 1.235mts hasta un mojón denominado 30C. De aquí rumbo noroeste y en una distancia aproximada de 190 mts hasta mojón denominado 30D en distancia de 114 mts hasta encontrar el puente de partida y encierra.

2) Señala claramente que en el lote de terreno identificado en el punto uno (el referenciado) **se dejó de incluir un pequeño lote de terreno que tiene aproximadamente una hectárea de terreno, comprendido éste por los siguientes linderos:** -Norte occidente y sur, en línea curva redondeada con la carretera que de buenos aires Ibagué conduce al corregimiento de payandé – san Luis, por el oriente en línea curva con 4 quiebres con el eje de la cima del corregimiento de payandé lote de terreno éste que ostentan los demandantes Pedro María Cervera Báquiro y Aminta Guzmán de Cervera **el cual no tiene matrícula inmobiliaria ni ficha catastral y es el que se solicita en la demanda la prescripción.**

3) Señala que la Reforestadora poseyó en forma pacífica e ininterrumpida **los lotes** indicados en el punto 1y 2 y transfirió a JUAN ALVARO SABOGAL **SCHWITZER el lote alinderado en el numeral 1** reservándose el lote de menor extensión y al cual se refiere en la demanda en el hecho 2°.

4) Indica que los demandantes han tenido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del lote denominado EL PEÑOL, desde cuando estaba en posesión de Reforestadora puente Chicó Ltda. y esta última les vendió la posesión sobre el lote mediante escritura 1700 de 12 de septiembre de 2008.

II.- TRÁMITE PROCESAL.

a) Mediante auto interlocutorio calendado el 22 de febrero del año 2019, el Despacho admitió la demanda y adoptó disposiciones tendientes a dar cumplimiento a las exigencias procesales consagradas en el artículo 375 del Código General del Proceso, tales como inscribir la demanda en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria, notificar a los demandados, emplazar a las personas inciertas e indeterminadas, instalar la correspondiente valla y enterar a las autoridades competentes (Fl. 34 C. 1)

b) Cumplida la ritualidad ordenada en el auto admisorio del rito, se dispuso decretar pruebas anticipadamente para efectos de practicarlas, de ser posible en la diligencia de inspección judicial, fijándose fecha por parte del Juzgado para el día 24 de marzo del año 2020, sin embargo, no se llevó a cabo la misma dada la suspensión de términos ordenada por el Consejo Superior de la Judicatura, entre los meses de marzo a julio del año 2020 en razón a la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno nacional, por la pandemia ocasionada por el virus COVID 19 a nivel mundial.

c) Que encontrándose el proceso al Despacho, se advierten sendas inconsistencias en la demanda y en sus anexos, que dan cuenta de la falta de antecedentes registrales del inmueble lo que hace improcedente la adjudicación del mismo por la vía judicial; por lo que, a voces del artículo 375 del Código General del Proceso, hacen necesario terminarlo anticipadamente, para que los interesados, si a bien lo tienen, inicien el respectivo proceso agrario para efectos de no incurrir en mayores erogaciones.

III.- CONSIDERACIONES.

1.- Sea lo primero indicar que el artículo 375 del Código General del Proceso, en su numeral 4 inciso 2, faculta al Juez de la causa para declarar la **terminación anticipada** del proceso de pertenencia, en los eventos en que advierta que la

pretensión 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. Sobre el particular, la Honorable Corte Suprema de Justicia ha sostenido que la decisión que declara la terminación anticipada en esta clase de asuntos, en virtud de la norma en cita, es un auto y no una sentencia (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Auto AC4204-2017, del 30 de junio de 2017. Rad. 11001-02-03-000-2017-00998-00).

2.- Ahora bien, en el caso concreto, el problema que convoca la atención del Despacho se centra en establecer si el inmueble objeto del presente asunto es un bien imprescriptible, y por ende, debe declararse la terminación anticipada del proceso, de conformidad con la norma en cita.

3.- Sobre el particular es importante destacar que, pese a que la parte demandante aportó folio de matrícula inmobiliaria No. 360-5128 y certificado especial del mismo folio, **el inmueble cuya adjudicación se pretende no es parte de ese folio de matrícula inmobiliaria, por tanto, dichos documentos no acreditan en forma alguna los antecedentes registrales del predio que se pretende usucapir.**

4. Nótese que es la misma demanda la que en el hecho segundo, luego de describir los linderos del predio a usucapir, indica claramente que el mismo **“no tiene ni matrícula inmobiliaria ni ficha catastral y es el que se solicita en la demanda la prescripción extra ordinaria de dominio.”**

5. Así mismo indica en el hecho tercero que *“la Reforestadora poseyó en forma pacífica e ininterrumpida los lotes indicados en el punto 1 y 2 y transfirió a JUAN ALVARO SABOGAL SCHWITZER el lote alinderado en el numeral 1 reservándose el lote de menor extensión y al cual se refiere en la demanda en el hecho 2°.”* Afirmación que al interpretarse con la afirmación del hecho segundo y con las demás pruebas allegadas al rito, deja claro que se trata de dos lotes diferentes, uno de gran extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 360-5128 y otro que es el que se pretende usucapir.

6. Lo anterior emerge con mayor claridad al revisar los elementos de juicio allegados desde la demanda, como se pasa a explicar:

a) el folio de matrícula inmobiliaria N. 360-5128 (fl 34) el cual hace referencia a que su extensión y linderos se encuentran contenidos en la Escritura 3099 del 16 agosto del año 1982.

b) ahora, al revisar la Escritura Pública No. 1700 de del 1 de septiembre de 2008 si bien relacionan la matrícula inmobiliaria No. 360-0005128, en su ordinal segundo indica claramente que el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 360-5128 fue adquirido por la Reforestadora Chicó mediante Escritura No. 30” del 16 de agosto del año 82, y en su ordinal cuarto destaca **que “por razones inexplicables no se incluyó dentro de los linderos un pequeño globo de terreno, de aproximadamente una hectárea de cabida y comprendida dentro de los siguientes linderos”**, (negrilla y subrayado fuera de texto) indicando a continuación los linderos del predio que se pretende usucapir.

c) De lo anterior se logra determinar que el predio cuya prescripción se depreca, misma transferida con Escritura Pública 360-5128 **no fue adquirido por la demandada en con la Escritura Pública No. 3099 de 1982 y en consecuencia no corresponde al predio inscrito bajo la matrícula inmobiliaria N. 360-5128.**

d) Ahora, desconoce el Juzgado si sea cierto que efectivamente el lote debía ser incluido en la Escritura Pública 3099 del 82; no siendo este el escenario en el cual deba entrarse a determinar tal hecho, pues para el Juzgado lo único que queda claro

que se efectivamente no es el lote que se encuentra registrado en la matrícula inmobiliaria pluricitada, **y por tanto tampoco corresponde al Certificado Especial de tradición aportado con la demanda.**

e) Se itera además que, **es la misma parte demandante la que está informa en el hecho segundo** que el predio que se pretende usucapir no cuenta con folio de matrícula ni con ficha catastral; afirmación que se sustenta con los medios de prueba asomados con el escrito introductorio y que fueron analizados en este proveído, de lo que se concluye claramente que el predio a usucapir **no cuenta con antecedentes registrales.**

7.- En cuanto a la naturaleza de este tipo de bienes, la Corte Constitucional ha sostenido de manera reiterada¹ que se presumen baldíos aquellos que no registran titular de derecho real de dominio, así: **“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 propia del Despacho) (Corte Constitucional. Sentencia T-548 de 2016).

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia ha adoptado igual tesis, al establecer que *“[...] los bienes baldíos son aquellos cuya titularidad está en cabeza del Estado y se encuentran situados dentro de los límites del mismo, y en virtud de esa calidad, los particulares pueden hacerse dueños de éstos sólo y exclusivamente por adjudicación administrativa, para lo cual deberán acreditar ciertos requisitos contemplados en la ley, no siendo posible adquirirlos por otro modo como la usucapión.*

[...] 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.

[...] se infiere que al momento de presentarse la demanda de pertenencia el predio objeto del litigio, por una parte, carecía de registro inmobiliario, y además, de inscripción de personas con derechos reales, luego entonces, con tan solo esas circunstancias, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado sino baldío, principalmente por carecer de dueños y registro, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción” (Negrilla propia del Despacho) (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Tutela del 23 de junio de 2017. Rad. 11001-02-03-000-2017-01313-00).

Así mismo, en Sentencia de Tutela más reciente, específicamente del 09 de agosto de 2018, Radicado 76111-22-13-000-2018-00099-01, la Honorable Corporación sostuvo que *“Así que no se demostró con las escrituras y certificado de libertad y tradición, ni con la certificación de la Agencia Nacional de Tierras, que el bien fuera privado y que la presunción de baldío se pudiese descartar con esos documentos, menos que se pudiesen sumar las posesiones anteriores sobre las mejoras en relación a las que versaron los instrumentos antes relacionados.*

“En otras palabras, el registro de mejoras o las transferencias de derechos hereditarios de éstas, ni menos una constancia de no tener enlistado el lote, no conllevan a concluir que el mismo salió del dominio del Estado, como de manera equivocada lo expuso el juzgador.

*“Asimismo, se encuentra que el fallador dejó de valorar **elementos probatorios que aclaraban la naturaleza del predio, tales como que carecía de antecedentes registrales que acreditaran la existencia de titulares del derecho real de dominio; así como que la misma Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, indicó que el lote***

¹T-488 de 2014, T-293 de 2016, T-461 de 2016, T-548 de 2016, T-549 de 2016, T-407 de 2017 y T-567 de 2017.

era presumiblemente baldío, que se encontraba en una zona que hace parte de un Parque Nacional, territorio de comunidad étnica". (Negrilla propia del Despacho).

En este punto, es importante precisar que, de conformidad con el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con la Ley 137 de 1959, todos los predios baldíos situados en terrenos urbanos y que no constituyan reserva ambiental, pertenecen a los respectivos municipios o distritos en los que se encuentren ubicados, por tanto, resultan igualmente imprescriptibles.

En este orden de ideas, se evidencia que, tal como se anunció, el bien a usucapir carece de un antecedente registral de dominio, pues sus anotaciones corresponden a actos de "falsa tradición", la cual, en criterio de la Corte Suprema de Justicia es "[...]la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. (...)" (CSJ. Sala de Casación Civil. Sentencia del 18 de agosto de 2015).

Así pues, las anotaciones de "falsa tradición" permiten concluir que el inmueble reclamado no registra dueño particular, por el contrario, se deduce que el mismo no ha salido del dominio del Estado, convirtiéndose así en un bien imprescriptible; no obstante, se debe aclarar que aunque en la anotación 004 no se indica que el acto inscrito corresponda a "falsa tradición", lo cierto es que las anotaciones que le anteceden y de las cuales se deriva dicho acto sí lo son, por tanto, no se puede predicar que la aludida anotación sea una excepción y que constituya un antecedente registral de dominio.

8.- En ese orden de ideas, es claro que desde la misma demanda la parte promotora deja claro que el predio que se pretende adquirir a través de prescripción ordinaria **no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria ni con ficha catastral** así mismo es claro al analizar las pruebas arrimadas que **dicho lote no fue incluido en la Escritura Pública No. 3099 de 16 de agosto de 1982 misma que diera apertura al folio de matrícula inmobiliaria No. 360-5128,**

9.- En ese orden de ideas, como se desconoce titular de derecho real de dominio pues carece de antecedente registral, por lo que concluye el Despacho que se trata de un bien baldío ubicado en la zona urbana de este municipio, o en otras palabras, un bien ejidal, y que por ende, pertenece a dicha entidad territorial.

10.- En consecuencia, el inmueble a usucapir resulta ser un bien de naturaleza presuntamente imprescriptible, motivo por el cual hay lugar a declarar la terminación anticipada del proceso, según lo consagrado en el artículo 375 numeral 4 inciso 2 del Código General del Proceso, ordenando por contera la cancelación y el levantamiento de medidas cautelares.

11.- Finalmente, no se condenará en costas, por no encontrarse causadas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Saldaña (Tolima),

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR la terminación anticipada del presente proceso de pertenencia, por encontrarse que la pretensión de usucapión recae sobre un bien de naturaleza presuntamente imprescriptible, según lo anotado en la parte motiva de esta decisión.

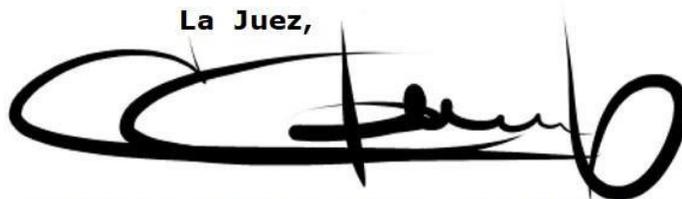
SEGUNDO.- ORDENAR la cancelación y el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas en el proceso, teniendo en cuenta de ser necesario el artículo 466 del C.G.P. Oficiése.

TERCERO.- Sin condena en costas.

CUARTO.- En firme esta decisión, **ARCHÍVESE** el expediente dejando las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carolina', written over a horizontal line.

CAROLINA ANDREA ANGARITA IBARBUEN