

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, BOLÍVAR.- Siete (7)
de marzo de dos mil veinticuatro (2024).-**

SENTENCIA DE 2da. INSTANCIA No. 0032

Tipo de proceso:	SANEAMIENTO DE LA FALSA TRADICIÓN
Demandante:	CRUZ MERY HURTADO JULIO
Demandado:	PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS
Radicación No.	13-052-40-89-001-2017-00082-01-2020-00001
Inst.	2da.

VISTOS:

Procede el despacho a decidir lo que en Derecho corresponda respecto del recurso de apelación interpuesto por el apoderado demandante, contra la Sentencia adiada 25 de octubre de 2019, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona - Bolívar, mediante la cual se resolvió negar las pretensiones de la demanda. -

ANTECEDENTES:

La presente demanda promovida por la señora **CRUZ MERY HURTADO JULIO**, por intermedio de Apoderado Judicial, Doctor **JULIO GUSTAVO TORRES MURILLO**, fue presentada ante el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARJONA - BOLIVAR**, quien por medio de Sentencia de fecha 25 de octubre de 2019, resolvió negar las pretensiones de la demanda por considerar que el predio objeto de saneamiento, no logro demostrar que el bien que se pretende a usucapir es un bien privado y no uno de uso público; ello, de conformidad a lo señalado por la Ley 1561 de 2012 y artículos 63 y 102 de la Constitución Política de Colombia.-

La parte demandante, por intermedio de vocero judicial adujo en el Libelo demandador que *mi poderdante CRUZ MERY HURTADO JULIO, adquirió un inmueble consistente en un lote de terreno y la vivienda en el construida (casa), mediante escritura pública No. 168 de fecha 8 de abril de 2015, otorgada por la notaría única del círculo de Arjona Bolívar.*

Que el mencionado negocio jurídico se perfecciono mediante escritura publica No. 168 de la notaria única de Arjona Bolívar y se registro en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena el día 23 de abril de 2015, como falsa tradición

Que el inmueble objeto del saneamiento se encuentra ubicada en la cabecera municipal de Arjona Bolívar, es decir no hace parte de la legislación agraria.

Que el inmueble sometido a este proceso tiene título o títulos registrados durante un periodo igual o superior a un 1 año y cuya inscripción corresponde a la llamada falsa tradición.

También manifestó en su demanda que *con respecto al inmueble no se ha iniciado con anterioridad a la demanda ninguno de los procedimientos administrativos agrario de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clasificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la nación o de comunidades indígenas o afrodescendientes o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria.*

En tal sentido solicito que *cumplido los requisitos de ley mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada material, se declare la titulación del inmueble urbano (casa) adquirido mediante escritura pública No. 168 de fecha 8 de abril de 2015, otorgada por la notaria única del círculo de Arjona Bolívar, por mi poderdante señora CRUZ MERY HURTADO JULIO, con sus mejoras y anexidades existentes, usos costumbres y servidumbres legalmente constituidas; que como consecuencia de lo anterior se ordene inscribir la sentencia en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena para que cumpla todos los efectos de modo de adquirir, la publicidad, medio de prueba y seguridad jurídica.*

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El A quo al resolver la instancia decidió *negar las pretensiones impetradas por la señora CRUZ MERY HURTADO JULIO, por comprender el predio objeto saneamiento áreas de espacio público de propiedad del municipio cuya adquisición por prescripción se encuentra prohibida en la ley 1564 de 2012 y en la constitución política de Colombia (artículo 63 y 102)*

Para llegar a la mencionada determinación, el Juzgado de conocimiento consideró que después de apoyarse en las valoraciones de cada una de las pruebas que se acompañaron en la demanda y las arrimadas al proceso señaló *que el demandante encontrándose en el deber legal de probar el segundo elemento para adquirir por prescripción el bien con referencia catastral No. 010101000010000 y F.M.I. No. 060-288143, no logro con su demanda tal objetivo, puesto del titulo aportado como lo es la escritura No. 168 del 08 de abril de 2015, se se observa que los linderos y medidas del predio a sanear comprenden espacios públicos de propiedad del municipio como lo es la carrera 38 C lo cual se corrobora en los linderos y medidas del predio detallados en dicho documento. Los anteriores hechos, se encuentran reforzados en la resolución No. 20177042801 expedida por la secretaria general de gobierno y asuntos comunitarios del municipio de Arjona en la que se reafirma la condición de espacio público de la carrera 38 C según lo establecido en la carta catastral urbana de la cabecera municipal del municipio de Arjona – Bolívar, acto expedido dentro de la denuncia por invacion de una vía pública presentada por la señora CARMEN ALICAI VILLA VILLADIEGO contra la señora CRUZ MARY HURTADO, hoy demandante (folio 128-140).*

DEL RECURSO DE APELACIÓN.

La parte demandante, por intermedio de su apoderado judicial, interpuso recurso de apelación, arguyendo que:

"...Que la personería Municipal de Arjona Bolívar, mediante oficio No PMAB: 1240/2018 emitió pronunciamiento apoyado en la Resolución No 2017048001 expedida por la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía Municipal de Arjona Bolívar, manifiesta que en aras de proteger el interés general y la especial protección que se predica de los bienes de uso público, que el bien inmueble que se pretende adquirir es de carácter público por goza de especial protección del estado, no se puede adquirir por prescripción su naturaleza de imprescriptible...."

De la respuesta emitida por el IGAC se señala que el predio está Inscrito a nombre de Hurtado Julio Cruz, cuya dirección obedece a la misma señalada en la demanda Carrera 38 C 42 a 39, con un área total de terreno de 262 metros, área construida 91 metros

cuadrados destinado a vivienda, discrepando el área total con la señalada en la escritura de posesión 290.

Del informe pericial rendido por el señor CASTULO MANJARRES, se extrae que los linderos y medidas del predio son iguales a los señalados en la demanda y en escritura Pública de Posesión no 168, no siendo lo mismo con la extensión superficial puesto que se especifica un área de 318,08 metros cuadrados; se especificaron aspectos como quienes ocupan el inmueble y la descripción física del mismo.

Que, según lo expresado por la demandante, que la prescripción invocada es la especial (PARA OTORGAR TITULO DE PROPIEDAD AL POSEEDOR MATERIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO), aquella donde se hace necesario que se aporte al proceso un certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble, certificado que efectivamente fue aportado al proceso. Que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de otros, como en este caso, por haberse poseído las cosas y no haber ejercido el titular del derecho las acciones correspondientes durante cierto lapso de tiempo, deben además concurrir los requisitos legales contemplados en el Art. 2512 del C.C., teniéndose también en claro, que en asuntos como este, destinados a sanear el dominio de pequeñas propiedades, tratándose en el caso en comento de inmueble urbano cuyo avalúo catastral es de \$ 25.570.000...

... Es deber precisar que la sentencia que titula posesión sobre predios de propiedad privada o la que sana título de propiedad privada que conlleva la llamada falsa tradición, ordenará la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria ante la oficina de registro de Instrumentos Públicos, u ordenará la asignación de un nuevo folio, según el caso. Una vez inscrita la sentencia los particulares no podrán demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia, salvo lo previsto en la Ley...

Existe otro requisito que debe ser probado, ya en el decurso procesal, atañe a que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en dicha ley, el cual se predica también para el evento en que lo pretendido sea la titulación de la propiedad al poseedor material.

De acuerdo al caso que nos ocupa y analizando los presupuestos normativos reseñados como indispensables para la estimación de la pretensión de pertenencia conforme a la Ley especial 1561 de 2.012 y de cara al acervo probatorio recaudado, se tiene que la demandante CRUZ MERY HURTADO JULIO, ciertamente es la poseedora material actual del predio cuyos dominio alega, pues así está demostrado con la documentación arrojada al presente proceso, y que da cuenta que es la poseedora con ánimo de señor y dueño del predio descrito en el hecho cuarto de la demanda.

En el proceso, la posesión de la demandante resultó probada con diferentes medios de prueba. Al practicar la inspección judicial, se corroboró que la poseedora del inmueble es la señora CRUZ MERY HURTADO JULIO.

Igualmente, se desprende de ese medio probatorio que la posesión alegada por la actora ha sido ejercida en forma continua y de manera pública, tranquila, regular y pacífica sin que nadie, en ningún tiempo, se la haya disputado, hipótesis que se refuerza con el hecho de que tampoco nadie hubiera comparecido al proceso pretendiendo derechos sobre el predio, a pesar de los avisos dirigidos a comunicar a los colindantes del presente asunto.

Con lo anteriormente expuesto, ha quedado demostrado en el proceso que el predio objeto del mismo no es imprescriptible, ni pertenece a una entidad del derecho público, así lo han acreditado las requeridas entidades citadas previas a la calificación de la demanda, circunstancias éstas que virtualmente pudieron enervar la pretensión adquisitiva de dominio por para otorgar el TITULO DE PROPIEDAD A LA POSEEDORA MATERIAL DEL INMUEBLE, de acuerdo a lo normado en la ley 1561 de 2012, quedando por sentado que tratamos aquí de un inmueble que no es de uso público, no cursa sobre el mismo algún proceso de prescripción, ni se tratara de tierras especiales.

Por lo tanto es procedente proferir sentencia de titulación de la posesión material del bien inmueble objeto de demanda a nombre de la señora CRUZ MERY HURTADO JULIO, por cuanto se cumplen los presupuestos de la referida demanda, teniendo como sustento de la pretensión, los documentos aportados a este proceso, además que la inspección judicial junto con sus anexos que obran dentro del plenario, llevan a concluir que el citado inmueble es el mismo cuya titulación buscan la demandante, además que, se ha probado que ella ha tenido la posesión real y material del bien; y que en este caso, su posesión ha sido pacífica, pública y sin interrupciones, durante espacio superior a los 10 años exigidos por el legislador, ejerciendo actos de señora y dueña como construcción de una casa y mejoras sobre el inmueble, sin reconocer dominio ajeno y sin haber tenido inconveniente alguno con terceros reclamantes de algún derecho sobre el bien

Concluye alegando que considera que se configuran todos los requisitos exigidos por la ley para que se consolide LA TITULACION DE LA POSESION MATERIAL solicitada al tenor de la Ley 1561 de 2012 en favor de la señora CRUZ MERY HURTADO JULIO, y por consiguiente revóquese la sentencia de fecha 25 de octubre de 2019, proferida por el señor Juez Promiscuo Municipal de Arjona Bolívar.”

PROBLEMA JURIDICO

Dado que la pretensión expresa en la demanda hace relación a la declaratoria judicial de saneamiento de la falsa tradición, surge de ella el siguiente interrogante:

¿Se satisfacen o no los presupuestos legales contenidos en la Ley 1561 de 2012, para acoger la pretensión de saneamiento?

Una vez resuelto este planteamiento se decidirá si se revoca o confirma el fallo apelado por el apoderado de la parte demandante.

CONSIDERACIONES.

En el presente asunto se hallan reunidos los Presupuestos Procesales, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar las actuaciones surtidas, como tampoco impedimentos para proferir la correspondiente decisión de fondo que derecho corresponda.

LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN: La ley 1561 de 2012 prevé un proceso especial, en virtud del cual se tramitarán el saneamiento de títulos de la llamada falsa tradición, en procura sanear el título traslativo de dominio, con la sentencia mediante la cual el juez declara el saneamiento del título y con ello el demandante logra el dominio pleno.

PROCESO VERBAL ESPECIAL PARA OTORGAR TÍTULOS DE PROPIEDAD AL POSEEDOR MATERIAL.

Uno de los objetivos principales de la ley 1561 de 2012 es sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.

Dicha ley en su artículo 2 ordena otorgar título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la ley.

Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en la ley.

Los asuntos objeto de dicha ley se tramitarán por el proceso verbal especial en ella previsto y se guiarán por los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y prevalencia del derecho sustancial.

Los requisitos para acceder a dicho proceso implican:

- i) *Que el inmueble sometido a este proceso tenga título o títulos registrados durante un periodo igual o superior a cinco (5) años y cuya inscripción corresponda a la llamada falsa tradición;*
- ii) *Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, durante el término establecido en la presente Ley, cinco (5) años para las posesiones regulares y diez (10) años para las posesiones irregulares;*
- iii) *Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas. (...)*
- iv) *Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas: Declaradas como de alto riesgo no mitigable en el POT, zonas o áreas protegidas, áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos y zonas de canteras que hayan sufrido grave deterioro físico.*
- v) *Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente en terrenos afectados por obra pública (...)*
- vi) *Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos. (...).*
- vii) *Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento (...) o similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que refiere el Decreto 2007 de 2001, y*
- viii) *Que no esté destinado a actividades ilícitas.*

El Artículo 17 de la mentada ley ordena que si en el proceso, se determina la identificación y ubicación plena del inmueble, así como la posesión material que alega el demandante,

y no se hubiesen presentado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, o estas no estuvieren llamadas a prosperar, el juez proferirá inmediatamente sentencia de primera instancia de titulación de la posesión material sobre el inmueble, o saneamiento de la llamada falsa tradición, la cual se notificará en estrados.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia respecto a la falsa tradición ha indicado:

"En este sentido, se entiende por falsa tradición 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." (SC10882-2015)

Todo se resume a la falta de un título traslativo o a una tradición incompleta como se plantea en los hechos de la demanda.

Quienes ostentan falsa tradición, no pasan de ser simples poseedores, porque no hay verdadera tradición, sino, como lo ha denominado el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria Civil pseudotradición o tradición medio, porque pone al adquirente en calidad de poseedor con la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, pues la tradición así realizada no existe, al no provenir del verdadero dueño.

Recuérdese que la tradición es uno de los modos para adquirir el dominio de un bien mueble o inmueble, y requiere de un título traslativo de dominio, y sólo cuando existe ese título traslativo puede considerarse que se efectúa la tradición.

Por ende, la falsa tradición se presenta cuando se transmite un derecho o un bien, sin que se tenga la tradición de él, o mejor, sin ser el propietario.

Hay personas que tienen o poseen derechos sobre bienes muebles e inmuebles, y puede enajenarlos o transmitirlos, pero al no ser titulares de la propiedad, porque no se efectuó la tradición como debe ser, se presenta la falsa tradición.

Para sanear la llamada falsa tradición se instituyó la ley 1561 de 2012, la cual establece un proceso verbal especial cuya competencia en principio le asiste al juez civil municipal del lugar donde se encuentren ubicados los bienes, podrá iniciar este proceso la persona que tenga registrado a su nombre título con inscripción que conlleve a la falsa tradición como lo señala el artículo 2º de la mencionada ley o los poseedores que reúnan las condiciones establecidas en la misma.

REPAROS CONCRETOS

En el *sub examine*, la parte demandante sostuvo que el predio cuya titularidad se pretende sanear, fue adquirido mediante escritura pública No. 168 de fecha 8 de abril de 2015, otorgada por la notaría única del círculo de Arjona Bolívar, y posteriormente se registró en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena el día 23 de abril de 2015, como falsa tradición.

El *a quo*, con el fin de sanear la falsa tradición ordeno vincular a distintas entidades de orden nacional y territorial el cual, estas dieron respuestas, que obran en el plenario así:

a. La Alcaldía municipal de Arjona, como se avizora en documento 1 a folio 192 a 194 del expediente digital, manifestó que "

1. 2. En consideración a lo anterior y en el evento de que el folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-288143 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, encierre o englobe espacios de terreno que corresponden a la Carrera 38 C del Municipio de Arjona, el mismo no puede ser Declarado, co En ese orden de ideas, debe el Honorable Juzgado verificar si el predio cuya cu prescripción se pretende comprende espacios de terreno considerados de usos co públicos o baldíos cuya adjudicación comprende únicamente al Municipio de Arjona-Bolívar.

b. La Unidad de Restitución de Tierras, como se avizora en documento 1 a folio 58-59 del expediente digital, "que, a través del área catastral de esta dirección territorial, consultamos la base de datos disponibles el día 13-06-2017 (hora: 10:00 a.m), y se gun el archivo de la DICAT con última actualización 1 de junio de 2017, encontramos que sobre el inmueble identificado con el numero predial No. 13052010101000026000 y F.M.I. No. 060-288143, no existe solicitud tendiente a la inscripción de tal fundo en el registro de tierras despojadas y abandonadas forzosamente."

c. Planeación Municipal de Arjona, a través del secretario de planeación y asuntos ambientales de Arjona en misiva de fecha 05 de mayo de 2017, como se avizora en documento 1 folio 56 del expediente digital, informando "que revisado el plan de ordenamiento territorial el predio en mención no se encuentra en zona de alto riesgo, no mitigable ni está ubicado en zona de áreas protegidas, áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otro grupo étnico."

Así mismo, en respuesta dada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, como se observa a documento 1 folio 64 del expediente digital, informó que "después de una revisión en la base de datos catastrales alfanuméricas del IGAC se estableció que el folio de matrícula inmobiliaria aportado se encuentra inscrita a nombre de HURTADO JULIO CRUZ MEY C.C. 30763963. Localizado en el municipio de Arjona en la dirección K38 C 42 A 39, área de terreno 262mt², área construida 91mt², destinado a vivienda. Igualmente, en relación a los antecedentes registrales, el predio no presenta antecedentes registrales; El bien inmueble inscrito aparece a nombre de un PARTICULAR".

d. La Fiscalía General de la Nación a través de la Dirección Especializada de Extinción

de Dominio, como se avizora en documento 1 folio 144 del expediente virtual, indicó que *"no existe investigación relacionada con el predio antes descrito, es pertinente precisar que la fiscalía general de la nación es la entidad encargada de investigar y acusar ante los jueces y tribunales a los presuntos infractores de la ley penal, por lo tanto solo se puede realizar consultas en los sistemas de información por el nombre de la persona que se encuentra vinculada dentro de una investigación penal."*

Por su parte el Incoder y la Agencia Nacional de Tierras, como se evidencia en documento 1 a folio 127 a 130 del expediente digital, indicaron que:

Una vez se verifica el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-288143, sin complementación ni folio de matrícula matriz, se constató que no se constituyeron derechos reales sobre el predio de marras ya que no es posible identificar la existencia de titulares de derechos reales sujeto a registro, ya que se abre el folio de matrícula con el acto jurídico de (DECLARATORIA DE POSESION REGULAR) a CRUZ MERY HURTADO JULIO, plasmada mediante escritura No. 168 de fecha 23 de Abril de 2015 celebrada en la Notaria de Arjona - Bolívar, y calificada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) de Cartagena, bajo el código registral No. 0619, el cual aunque no implica tradición, como modo de adquisición del dominio.

Por lo anterior, se establece que el predio que posee folio de matrícula se evidencia que se abre con **FALSA TRADICIÓN**, no evidenciando antecedentes registrales de derechos reales inscritos a nombre de alguna persona natural o jurídica de Derecho Público o Privado, esto es, **no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión**, lo cual conduce a deducir de acuerdo a documentos analizados que se presume predio baldío.

Por lo anterior y evidenciando que el predio es Urbano, le sugiero redireccione su petición a la alcaldía de Arjona - Bolívar en virtud del artículo 3 ley 137 de 1959² en concordancia con el artículo 123 de ley 388 de 1997³, con el fin que asuma la defensa del predio de marras.

Teniendo en cuenta las respuestas e informes emitidos por las diferentes entidades del orden nacional y territorial, que se hacían necesarias para dar cumplimiento a lo normado en la ley 1564 de 2012, conforme a los requisitos exigidos por la norma se hace necesario precisar que una vez verificada las pruebas arrimas al proceso como es la respuesta dada por Ministerio Público, visible a documento 1 folio 190-191 del expediente digital, donde manifestó:

bajo ese contexto y tomando como fundamento lo anterior, se ha de declarar por parte de este despacho que la naturaleza del bien inmueble que pretende adquirir **CRUZ MARY HURTADO JULIO** en el proceso referenciado, es **PUBLICO**, por lo tanto goza de especial protección del estado, ya que como se establece dentro del ordenamiento jurídico son imprescriptible, es decir que no se puede adquirir por prescripción adquisitiva el derecho real de dominio, es decir, que sobre él se establece un interés general que prevalece sobre el particular.

Así mismo, el superintendente delegado para la protección, restitución y formalización de tierras visible en documento 1 folio 180 a 181 del expediente digital, manifestó que:

Así las cosas, y en virtud de las respuestas dadas por las entidades de rigor en especial la alcaldía de Arjona - Bolívar, no se reúnen los presupuestos normativos exigidos en el artículo 6 ibídem, no satisfaciéndose así entonces los presupuestos legales contenidos en la Ley 1561 de 2012, para acoger la pretensión de saneamiento, máxime si el ministerio público previno al despacho que el bien que se pretende sanear, es un bien de uso público, tornándose así la inviabilidad seguir con en proceso de marras.

En este orden de ideas, la Superintendencia de Notariado y Registro a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos materializan los objetivos del derechos registral, sirviendo de medio de tradición del dominio de los bienes inmuebles, publicitando los documentos públicos que trasladen, transmitan, muden graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes raíces, revistiéndolos de esta manera de mérito probatorio.

Lo
cierto
es que
los

De acuerdo a lo anterior, en el marco de competencias de la Superintendencia de Notariado y Registro se analizaron las inscripciones publicitadas en el (los) folio (s) de matrícula **060-288143** solicitado (s) en pertenencia ante su despacho, observándose lo siguiente:

ANALISIS REGISTRAL	El folio de Matrícula refiere Falsa Tradición una vez revisada la anotación 1, la Declaración de Posesión A: Hurtado Julio Cruz Mery, mediante Escritura 168 del 08/04/2015 Not.Arjona.
MEDIDAS CAUTELARES	En la matrícula se evidencia la inscripción de la demanda de Pertenencia que se adelanta en su despacho en la anotación No 2.
LIMITACIÓN AL DOMINIO	No registra
GRAVAMENES	No registra

Advirtiendo que el estudio de la tradición se realizó con sustento en la información contenida en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, puesto que no se tuvo acceso a los documentos antecedentes que las soporten, toda vez que estos hacen parte del archivo de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena**.

demandantes pudieron antes de iniciar la demanda de proceso especial, acudir ante el ente territorial, Municipio de Arjona-Bolívar, para que realizaran los tramites tendientes al saneamiento que hoy se pretende en esta casa judicial, esto conforme al artículo 123 de la ley 388 de 1997:

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales.

Desde otra arista, no se evidencia en el folio de matrícula inmobiliaria aportados antecedentes registrales o de cadenas traslaticias, esto es, la ausencia de titulares de derechos reales sobre el predio o titulares inscritos nótese que la única anotación que hay solo recae en fecha 23 de abril de 2015 no viendo ninguna otra, hace presumir que el bien es baldío. Presunción que solo se desvirtúa con un antecedente registral que demuestre que el bien ha salido sido objeto de propiedad privada. Esto es, adicionalmente debe contar con un documento que indique de forma expresa los titulares de derechos reales sujetos a registro, o propietarios inscritos, sobre el bien en cuestión, sin embargo, no se vislumbró en el expediente lo exigido en la norma referida y en la jurisprudencia señala (Sentencia STC1776-2016).

Corolario de lo anterior, no hay duda que nos encontramos ante una pretensión de saneamiento de falsa tradición que recae sobre un bien inmueble baldío, de propiedad del Estado, de carácter imprescriptible, nótese que la demanda no se dirige contra persona en particular, ni en el encabezado, ni en los hechos, ni en las pretensiones, ni en el acápite de notificaciones, se establece un demandado determinado; la presente demanda se dirige contra personas indeterminadas lo que hace que surja la presunción de bien baldío, es claro entonces que le asiste la razón al juez de primer grado al negar las pretensiones de la demanda, manifestada en la parte motiva de su providencia de fecha 25 de octubre de 2019.

En consecuencia, la mencionada Sentencia será confirmada no por las razones expuestas por el A-quo, sino por las expuestas anteriormente. -

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Turbaco, Bolívar,

RESEUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la Sentencia de fecha 25 de octubre de 2019, dictada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona- Bolívar por medio de la cual negó las pretensiones de la parte demandante, ello de conformidad a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia. -

SEGUNDO: Sin costas por no haberse causado.

TERCERO: En firme el presente proveído, devuélvase a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor. -

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Alfonso Meza De La Ossa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Turbaco - Bolivar

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **8f8cb9d0dc3eaa1236a679c1c835e3ee2dd7b1a48d73bc1197334339e4a3064d**

Documento generado en 07/03/2024 04:59:37 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>