



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RADICACIÓN No. 00124 – 2018.

PROCESO: VERBAL DE PERTENCIA
DTE: HERNANDO CHACON
DDO. MARIA DEL CARMEN BAENA

Informe secretarial:

Señora juez, al despacho el presente proceso, informándole que revisada la, matrícula inmobiliaria y el certificado especial del registrador el bien objeto del litigio es un bien imprescriptible. Sírvasse proveer.

YELITZA LOPEZ ESPINOSA

SECRETARIA

Barranquilla, Veintisiete (27) Noviembre de Dos Mil Veinte (2020)

Procede esta judicatura en esta instancia procesal facultado por el artículo 132 del C.G.P que establece: *“Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso”* y con base a los dispuesto en el numeral 4° del artículo 375 del C.G.P a efectuar pronunciamiento respecto del título de dominio aportado junto el libelo demandatorio debido a que existe una irregularidad que no permite continuar con el trámite del proceso, :

Busca la parte demandante que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor HERNANDO MARTIN CHACON CHACON, por haberlo adquirido por prescripción agrario EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINO, el bien inmueble- LOTE DE TERRENO RURAL- FINCA- ubicada en jurisdicción del municipio de piojo atlántico, con una cavidad superficial aproximada de veinte (20) hectáreas, ubicada en el punto denominado “ MAJAGUAL” con los siguientes

linderos: por el **NORTE**, mide cuatrocientos treinta y ocho metros (438mts) y linda con predio de Gertrudis Meléndez; por el **SUR**, mide cuatrocientos metros (400mts) y linda camino en medio, frente a predio de Dionisio Alvarado. Por el **ESTE**, mide, cuatrocientos ochenta y dos metros (482 mts) y linda camino en medio, a predio de ANIBAL BAENA y **OESTE**, mide quinientos treinta y ocho metros (538 mts) y linda con predio de Benjamín Molina Arteta- con matrícula inmobiliaria N° 045-660 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Sabanalarga Atlántico y como consecuencia de lo anterior:

- Se ordene la Inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 045-660 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sabanalarga Atlántico
- Ordenar a la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad, la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el referido inmueble.
- Ordenar la cancelación de la inscripción de esta demanda, en el folio de Matricula Inmobiliaria N° 045-0000660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico.

RECuento DE TRÁMITE PROCESAL

Del presente Proceso conoció en primer medida el JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SABANALARGA el cual resolvió admitir la demanda el día 14 de Noviembre del 2017 ordenando correr traslado de la demanda por el termino de 20 días y por medio de fecha 2 de Mayo del 2018 declaro la falta de competencia ordenando enviar al Juez del circuito el cual fue repartido el día 29 de Mayo del 2018 a este Ministerio y se avoco conocimiento el día 30 de Mayo del 2018, se nombró curador ad-litem por medio de providencia de fecha 4 de Octubre del 2018, se notificó el día 22 de octubre del 2018 y contesto el día 30 de Octubre del 2018.

CONSIDERACIONES

la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, los bienes de uso público, además de su obvio destino se caracterizan porque 'están afectados directa o indirectamente a la prestación de un servicio

Página 2 de 6

público y se rigen por normas especiales, el dominio ejercido sobre ello se hace efectivo con medidas de protección y preservación para asegurar el propósito natural o social al cual han sido afectos según las necesidades de la comunidad.

Los bienes fiscales, que también son públicos aun cuando su uso no pertenece generalmente a los ciudadanos, se dividen a su vez en:

- (a) bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno 'igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes.
- (b) bienes fiscales adjudicables, es decir, los que la Nación conserva 'con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley dentro de los cuales están comprendidos los baldíos.

Para identificar los bienes anteriores basta revisar los certificados de tradición y constatar la cadena de modos de adquisición si la hay e identificar quien ostenta el dominio del inmueble a usucapir

Dicho lo anterior, es menester examinar las pruebas obrante en el proceso para determinar la cadena de los modos de adquisición del bien inmueble a usucapir:

-Obra a folio 8-9 Certificado Especial de Pertenencia, que determina un antecedente registral en falsa tradición y en el que el registrador certifica la inexistencia pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada, se transcriben apartes de las precisiones hechas por el servidor público:

“Se observa que el predio identificado con predial N° 00-05-00-000-00013-00-0-0000 con matrícula inmobiliaria N° 045-660 corresponde a un predio denominado “MAJAGUAL”, en el mencionado consta que existe una inscripción y/o registro de la escritura N° 282 de fecha 27-12-1963 de la Notaria de Baranoa en el cual se realizó una compraventa de derecho de posesión falsa tradición a nombre del señor BENJAMIN MOLINA ARTETA y consta en la anotación cuarta (4) una compraventa derecho de posesión falsa tradición a nombre de la señora AURORA ACEVEDO DE BAENA según escrita N° 15 de fecha 4 de Febrero del 1985”.

-A folio 10 figura el Certificado Catastral Nacional en el cual se puede leer que la señora AURORA ACEVEDO BAENA aparece inscrita en la base de datos del IGAC como propietaria del predio identificado con el numero predial 00-05-00-00-0000-0013-0-00-00-0000 el posee un área de terreno de 20 Hectáreas y un área construida de 0.0m2de

-De folio 11 al 15 se observa que obra escritura 1975 del 11 de agosto de 2016 por la cual la señora MARIA DEL CARMEN BAENA ACEVEDO vende los derechos herenciales al señor HERNANDO MARTIN CHACON CHACON por el valor de \$50.000.000.

-A folio 16 obra plano del terreno objeto de la Litis y levantado SIGAC.

- A folio 22-23 se observa la matricula inmobiliaria Nro. 045-660 en las que en todas las anotaciones de las 1-4 hay una anotación de falsa tradición

En el caso sub-lite y luego de revisar la matricula inmobiliaria del inmueble y el certificado especial emitido por el registrador se observa que no existe un dominio real por parte de los demandados MARIA DEL CARMEN ACEVEDO BAENA, ROCIO MARIA BAENA ACEVEDO y JUDITH BAENA DE ARTETA, sino un título de dominio incompleto , pues como se indicó en el recuento probatorio en las anotaciones de la matricula inmobiliaria y en lo dicho por el registrador seccional de instrumentos públicos de Sabanalarga Sr. JOSE ANTONIO RAMOS ARRIETA existe una cadena de falsa tradición sobre el bien objeto a prescribir, al respecto de la falsa tradición ha precisado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015 lo siguiente:

“ «(...) 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. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.»

De lo anterior podemos colegir que los inmuebles caracterizados como falsa tradición se presumen baldíos y que siendo de naturaleza fiscal se encuentra en cabeza del estado lo que genera su imprescriptibilidad, inajenabilidad e inembargabilidad y solo es posible su adquisición mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado, así lo corrobora la ley 160 de 1994 en su artículo 65.

Así las cosas, habría cabida de dar aplicación a lo estatuido en el numeral 4° del artículo 375 del C.G.P. que establece:

*“El juez rechazará de plano la demanda o **declarará la terminación anticipada** del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia 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.”*

Lo anterior porque el bien inmueble a usucapir como se dijo es un bien baldío y su propiedad está en cabeza del estado, como quiera que se había impartido trámite procesal a la demanda y habiendo vislumbrado la falencia descrita en líneas anteriores en aras de no continuar con el yerro procesal y luego de haber efectuado en esta etapa control de legalidad, este Despacho terminara anticipadamente el proceso.

Por lo anteriormente expuesto este Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla,

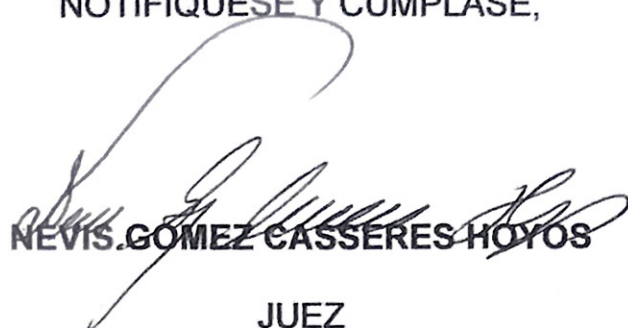
RESUELVE:

1º.) Decretar la terminación del presente proceso por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

2º) como consecuencia de lo anterior, cancélese la inscripción de la demanda en el inmueble objeto de la Litis, en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 045-660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga - Atlántico. Oficiese en tal sentido. -

3°)- Ejecutoriado la presente la providencia, archívese el presente proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


NEVIS GÓMEZ CASSERES HOYOS

JUEZ

YPL