



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
APARTADÓ – ANTIOQUIA**

Diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado No. 05045-40-89-004-**2022-00353**-01  
Proceso: Declaración de pertenencia (menor cuantía)  
Demandante: Oscar de Jesús Ruíz Álvarez  
Demandado: Viviendas de Urabá Ltda. En Liquidación  
Decisión: **REVOCA SENTENCIA ANTICIPADA.**

**OBJETO:**

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia anticipada de fecha 10 de agosto de 2022, emitida por el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Apartadó en el asunto de la referencia.

**ANTECEDENTES:**

**1:** Oscar de Jesús Ruíz Álvarez se atribuyó la calidad de poseedor del inmueble distinguido con el folio 008-41535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, el cual, según su dicho, viene ostentando como señor y dueño desde el 7 de mayo de 1992. Señaló que el predio consta de 615 metros cuadrados, está ubicado en el casco urbano de esta localidad en la carrera 100, vía principal, Urbanización La Navarra.

**2:** En auto del 8 de julio hogaño se admitió la demanda frente a la sociedad Viviendas de Urabá Limitada en Liquidación y personas indeterminadas. Fue así como en atención al llamado de terceros, el Municipio de Apartadó allegó escrito contentivo de **OPOSICIÓN** basado en que el bien pretendido es de uso público y, por ende, imprescriptible. Relacionó como anexos la escritura pública 3657, el VUR y el folio del inmueble con matrícula "008-41353" (sic).

**3:** El *a-quo* de inmediato procedió a terminar anticipadamente el litigio dando crédito a los argumentos del ente territorial, en el sentido de estimar que el fundo no era susceptible de adquirir por usucapión. Para decidir así se apoyó en el certificado de libertad y tradición respectivo, del cual dedujo que el propietario inscrito es el Municipio de Apartadó y, por ende, no es de dominio privado. De allí que resultaba aplicable la regla del numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso que faculta la finalización prematura del litigio por la anotada circunstancia.

**4:** La parte actora se alzó contra aquella determinación con estribo en lo siguiente: **i)** no se corrió traslado de la oposición presentada por el Municipio de Apartadó, lo que transgredió sus derechos de defensa y contradicción **ii)** el inmueble debatido no es de uso público, incluso radicó derecho de petición ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el fin que corrigiera esa anomalía, porque allí aparece dicho ente territorial como propietario, sin serlo en verdad, pues la escritura 3657 de 30 de septiembre de 1992 solo contiene nota aclaratoria, pero no da cuenta de algún título traslativo a favor de esta municipalidad. En respuesta a la solicitud, el registrador se negó a corregir la situación.

**5:** El expediente electrónico fue repartido a este Juzgado el 10 de noviembre y se admitió la apelación mediante providencia del día siguiente. Dentro de la oportunidad de ley, el impugnante reiteró los

fundamentos esgrimidos al interponer la apelación. El plazo de traslado a los no recurrentes venció sin que nadie se pronunciara.

### **CONSIDERACIONES:**

**1:** Una vez analizadas con minucia las distintas piezas que conforman este plenario, se concluye que el apelante tiene razón en cuanto que, al menos por ahora, no existen elementos probativos suficientes para afirmar con contundencia que el predio solicitado en pertenencia es imprescriptible. Luego, habiendo dudas sobre la verdadera naturaleza del fundo fue equivocado dictar sentencia anticipada, debido a que se imponía mayor recaudo probatorio para confirmar o desvirtuar la esencia pública del inmueble.

**2:** En efecto, el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso sí autoriza la clausura de esta controversia en cualquier momento cuando se "***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" (resalto propio).

Como es apenas natural comprenderlo, la consecuencia allí prevista está supeditada a que el juez haya advertido, o sea se haya convencido de que ciertamente el bien a usucapir no es compatible con ese modo originario de adquisición. De manera tal, que si existen vestigios de incertidumbre significa que el funcionario judicial no ha advertido del todo la condición de imprescriptibilidad, pues apenas tendrá si acaso sospecha y, por tanto, está obligado a continuar el curso normal del proceso para obtener la mayor información probatoria posible, y ahí sí, con sustento en ella, decidir lo pertinente en la oportunidad debida.

Lo contrario sería tanto como cerrar de tajo la posibilidad de que el proceso discurra con normalidad, aún existiendo dudas sobre la naturaleza del bien; eventualidad en la cual, entonces, de procederse de esa manera se estaría vetando la alternativa de que las partes (en particular, la demandante) expongan sus argumentos y alleguen las evidencias dirigidas a ratificar o desmentir la clase de bien.

En resumen, no se trata de terminar por terminar el pleito a las carreras. Sino de evitar prolongaciones y desgastes innecesarios cuando, por economía procesal, **esté plenamente demostrado en cualquier estadio del proceso que la pertenencia está llamada al fracaso**, en atención a la imprescriptibilidad del respectivo bien. Y ese conocimiento en algunos eventos puede obtenerse desde el comienzo con los anexos de la demanda, hipótesis en la que allí mismo debe rechazarse el libelo gestor, como lo autoriza la norma transcrita arriba.

Sin embargo, cuando el juzgador apenas tiene algunos indicios sobre la naturaleza pública de la propiedad, no está facultado para finalizar anticipadamente la contienda. Debe proseguirla, incluso si es del caso está compelido a ejercer proactivamente los poderes-deberes oficiosos en materia probatoria para averiguar la realidad sobre ese tópico (artículo 42 num. 4º C.G.P.).

Lo anterior, teniendo en cuenta que la terminación prematura sin alcanzar el estándar de convencimiento necesario para sentenciar, implica transgresión del pilar fundamental de acceso a la administración de justicia y a la tutela judicial efectiva. Porque, en definitiva, se estaría avalando el cierre apresurado de una instancia sin que el juez –ni nadie– esté seguro de haber adoptado la decisión adecuada.

**3:** Aterrizando las premisas anteriores al caso concreto, nos encontramos con que, tal como fue anunciado al inicio, el Juzgado de primer nivel se apresuró a emitir fallo en esta causa con cimiento en el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso, en tanto el historial jurídico del inmueble con folio número 008-41535 todavía no ofrece probabilidad de verdad frente al hecho de que el Municipio de Apartadó sea su propietario ni, por consiguiente, puede sostenerse aún que el mismo sea imprescriptible.

Dos cosas ameritan ser resaltadas en este instante: una, que la propia entidad opositora gestó la duda en torno del bien al que se refería en su escrito de oposición, puesto que, aunque en el desarrollo argumentativo coincidió en que se trataba de la matrícula **008-41535**, más adelante a la hora de relacionar el acervo probatorio en que se apoyaba enunció fue el folio **008-41353**, en dos ocasiones. Esto es, se refería a dos bienes totalmente distintos y no hay manera de establecer si la última referencia obedeció a un simple error de transcripción, o si, por el contrario, en verdad la divergencia del Municipio de Apartadó venía anclada en la situación de una propiedad diferente a la perseguida por el demandante Oscar de Jesús Ruíz Álvarez.

Esta ambivalencia cobra mayor auge si tenemos en cuenta que en el expediente allegado a esta instancia no reposan los últimos anexos aludidos por el opositor respecto del inmueble, de modo que no hay posibilidad de constatar si su reproche se enfiló respecto de la misma heredad objeto de esta demanda, o sobre una distinta de la que sí pueda tener la connotación de uso público definido. Se insiste, al menos tales piezas no fueron arrimadas con el recurso de apelación.

Lo segundo: también la oposición se basó en lo preceptuado en la Ley 1561 de 2012 sin que fuera ese el parámetro normativo seleccionado por el actor, quien con toda claridad ancló su solicitud

de usucapión en el régimen ordinario de la Ley 1564 de 2012. Es decir, contrario a lo insinuado por el ente territorial oponente, la postulación fáctica no se hizo sobre la base de saneamiento de propiedad, sino de adquisición en pertenencia normal. Lo cual también puede apuntar a que el argumento de la oposición tenga un punto de partida distinto al que realmente se debate en este proceso.

No obstante, más allá de las imprecisiones o de las dudas que sembró el propio tercero interviniente, lo cierto es que de los documentos que reposan en el *dossier* puede apreciarse lo siguiente:

**3.1.** Certificado de libertad y tradición **008-41535** con estado de folio activo, fecha de expedición 28 de marzo de 2022, con cabida de 1.105 metros cuadrados y linderos contenidos en la escritura pública 3657 del 30 de septiembre de 1992. Reporta como matrícula de origen la 034-31700; abierta con base en la 008-31180.

La matrícula 008-41535 consta de la **única anotación** que pasa a graficarse así:

Tipo Predio: URBANO 1) LOTE . ...URBANIZACION NAVARRA. PARQUEO LATERAL A.
DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros) 008 - 31180
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-09-1993 Radicación: 2877 Doc: ESCRITURA 3657 DEL 30-09-1992 NOTARIA PRIMERA DE ENVIGADO VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION (ESCRITURA # 1211 DEL 30-06-80 NOTARIA DECIMA DE MEDELLIN, EN CUANTO A ALINDERAR LAS ZONAS COMUNES DE LA URBANIZACION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VIVIENDAS DE URABA LIMITADA A: MUNICIPIO DE APARTADO <span style="float: right;">X</span>
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*
SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida) ... ... ... ... ...

En ese sentido, fluye sin dificultad que, aunque en apariencia el Municipio de Apartadó pudiese considerarse el dueño de dicho inmueble en tanto reporta la **x** como símbolo de esa titularidad, muy en el fondo un análisis más juicioso permite ver que la única anotación indicada **no es constitutiva ni traslaticia del derecho de dominio a favor de la entidad**, como alega el apelante, habida consideración que allí solo se publicita la **ACLARACIÓN** de la escritura pública 1211 del 30 de junio de 1980, *“en cuanto a alinderar las zonas comunes de la urbanización”*.

**3.2.** La mencionada aclaración se efectuó, a su vez, a través de la **escritura pública 3657** del 30 de septiembre de 1992 ante la Notaría Primera de Envigado.

**3.3.** Tanto las escrituras 1211 como la 3657 se anexaron a la demanda. La primera, o sea la 1211 del 30 de junio de 1980, contiene el acto por medio del cual la sociedad Vivienda de Urabá Limitada **“reloteó y urbanizó”** la Urbanización La Navarra compuesta de 5 hectáreas, como consecuencia de lo cual se conformaron manzanas de A – J, para un total de 66 lotes, cada uno con sus linderos independientes. Allí no se le atribuyó dominio a nadie.

Y por su parte, el instrumento 3657 del 30 de septiembre de 1992 que sirvió para aclarar la escritura 1211, solo vino a subsanar la omisión en cuanto alinderamiento de las zonas comunes de la Urbanización. Tampoco en esta ocasión, según muestra el documento público arrimado, se otorgó la propiedad a ningún sujeto de derecho, público ni privado.

Ahora, sí es verdad que al finalizar la susodicha escritura pública 3657, en el ordinal **octavo**, se consignó que:

*“Que solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Apartadó (Ant), tomar nota en sus archivos de la aclaración y complementación anterior y abrir un folio de matrícula inmobiliaria para las zonas verdes, vías y áreas de parqueo de la Primera Etapa de la Urbanización Navarra **y otro folio para la Segunda Etapa, con el fin de ceder dichas zonas al Municipio de Apartadó**” (negritas y subrayas propias).*

De la parte subrayada pueden emerger varias interpretaciones. Pero, para este efecto el Juzgado entiende que ni siquiera las líneas destacadas muestran una cesión efectiva a favor del Municipio de Apartadó, porque esa redacción parece una actividad de futuro y no una transferencia hecha en la misma escritura pública 3657, donde no se hizo ninguna delimitación sobre el particular.

Además, la cesión recaía sobre la “*Segunda Etapa*” lo cual también amerita un estudio profundo para establecer a ciencia cierta qué franjas la comprenden, cosa que no es posible determinar con la prueba documental traída hasta este momento incipiente del proceso.

Bajo esta óptica, fíjese que la declaración de pertenencia gravita sobre un predio de 615 metros cuadrados que, dados los múltiples antecedentes de reloteo del bien matriz, todavía no se puede aseverar con certeza que esa superficie esté comprendida dentro del folio 008-41535, ni mucho menos que el Municipio de Apartadó sea el propietario irrefutable del inmueble a que se refiere dicha matrícula inmobiliaria, toda vez que allí no aparece inscrito algún título traslativo de dominio. Y la única anotación de ese folio contiene una escritura que tampoco registra con claridad un acto de cesión, sino al parecer una promesa a futuro por parte de la compañía Viviendas de Urabá Limitada a favor del pluricitado Municipio, pero no se sabe si se alcanzó a cristalizar.

Y, aun en la hipótesis de que el ente territorial sí pueda considerarse titular del dominio, tampoco hay evidencia aún de que el predio supuestamente poseído por el aquí demandante esté cobijado dentro de la comarca de la "Segunda Etapa" que le quiso ceder la sociedad.

**4.** Todo lo anterior conduce a significar que el recaudo probatorio aún está en condiciones precarias que impiden solucionar con lucidez el mayúsculo problema jurídico que brota de este caso, tanto porque involucra eventuales intereses públicos como porque se requiere una adecuada identificación del inmueble.

En verdad, cual ha quedado visto, es menester que el juzgado a quo con ayuda de las partes y terceros involucrados realicen un escrutinio detallado del historial de los bienes, original y derivados, para identificar a plenitud la naturaleza pública o privada del solicitado en pertenencia.

Entre otras cosas, porque la real identificación del inmueble pretendido en este asunto reclama sin vacilación la práctica de un dictamen pericial sólido y la inspección judicial que en este tipo de litigios es obligatoria (art. 375 num. 9 C.G.P.), con el propósito de aclarar el dudoso panorama sobre el inmueble en cuestión, pues en estas condiciones la administración de justicia debe enfocarse en proporcionar una solución efectiva, eficaz y definitiva sobre la situación.

Por eso, no estaban dadas las condiciones para finalizar con premura el pleito porque lo procedente era ahondar en la recolección de medios probatorios que sirvieran para solventar las incógnitas atrás aludidas, y esto suponía dejar que el proceso abarcara su curso normal.

**5:** En síntesis, está por definir la titularidad del dominio en cabeza del opositor (Municipio de Apartadó) cuya tarea supone un juicioso análisis de los títulos respectivos porque los pocos traídos al expediente no revelan con probabilidad de verdad esa circunstancia. De allí se sigue que aún está en vilo la condición pública del bien perseguido por el señor Ruíz Álvarez.

Entonces, en este momento no se puede aseverar que se cumplan las condiciones previstas en el artículo 674 del Código Civil para estimar la heredad como de la República. Tampoco que sea de uso público porque, entre otras cosas, nada se ha dicho sobre su destinación colectiva, aspecto que habrá de discutirse en la etapa probatoria correspondiente.

Así las cosas, se impone infirmar el veredicto anticipado porque el segundo argumento del recurrente tiene vocación de prosperidad debido a que no hay la suficiencia demostrativa que vio el a-quo, en relación con la naturaleza del bien. En ese orden, por fuerza de atracción, el primer reproche del apelante relacionado con la falta de traslado de la oposición queda subsumido, en virtud a que el trámite debe continuar su curso normal y allí tendrá la oportunidad de ejercer la contradicción en relación con los razonamientos del opositor.

No se impondrá condena en costas ante la prosperidad del recurso y por no haberse causado.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó – Antioquia**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia anticipada emitida el 10 de agosto de 2022 por el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Apartadó, de acuerdo con las motivaciones precedentes. En su lugar, **SE CONTINUARÁ** el impulso del proceso declarativo, como corresponde por ley.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esta instancia. Devuélvase el expediente electrónico al despacho de origen para lo pertinente.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

(Firmado electrónicamente)

**HUMBERLEY VALOYES QUEJADA**

**JUEZ**

Firmado Por:

Humberley Valoyes Quejada

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Apartado - Antioquia

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: **da9898c890668c577ea5be4e32e490e6fd00e9c06405545621f8d7each259b2a**

Documento generado en 19/12/2022 07:12:54 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**