

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá, abril 6 de 2021

Ref. **11001400302920130098700**

En atención a las respuestas allegadas tanto por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo (cfr. archivo 008); Agencia Nacional de Tierras (cfr. art. 0017) y la Alcaldía Municipal de Santiago de Tolú (cfr. archivo 021) y en ejercicio del control de legalidad previsto en el art. 132 del CGP, el despacho adopta las siguientes medidas de saneamiento:

Con la expedición de la Ley 137 de 1959¹ se cedió a los municipios, bajo condición suspensiva², los terrenos urbanos de cualquier población del país que se encontraran en idéntica situación jurídica respecto de los inmuebles ubicados en el municipio de Tocaima. La cesión se realizó con el objeto de que las transferencias se realizaran preferiblemente a los dueños de mejoras construidas sobre los inmuebles, según lo dispuesto en los artículos art. 4 y 7 de Ley 137 de 1959. La reglamentación que expidió el Gobierno nacional, a través del Decreto 1943 de 1960, reguló lo relativo a las enajenaciones de particulares (cfr. art. 1) y la destinación de baldíos a obras de utilidad pública (cfr. art. 6 ibídem).

Años más tarde, La Ley 160 de 1994, hoy vigente, consagró en el artículo 65 que los bienes baldíos solo pueden adquirirse mediante adjudicación del Estado, otorgando a quienes los explotan la calidad de ocupantes y no poseedores, sin ningún tipo de derechos adquiridos, salvo las meras expectativas de adjudicación.

Artículo 65 Ley 160 de 1994. La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.

¹ Por la cual se ceden derechos de la Nación al Municipio de Tocaima, y se dictan otras disposiciones.

² Sala de Consulta y Servicio Civil, Consejo de Estado, concepto del 4 de noviembre de 2014

Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa.

La adjudicación de tierras baldías podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio.

No podrá hacerse adjudicación de baldíos sino por ocupación previa, en tierras con aptitud agropecuaria que se estén explotando conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables, en favor de personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas, en las extensiones y condiciones que para cada municipio o región del país señale la Junta Directiva.

El art. 65 de la Ley 170 de 1994 fue avalado por la Corte Constitucional en sentencia C-595 de 1995, la cual respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquiera mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente, la providencia C-097 de 1996 reiteró que “[m]ientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno baldío, el ocupante simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio”.

Cabe resaltar además que la citada Ley 160 de 1994, en uno de los apartes del artículo 48 estableció que “para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”. Esta norma creó una presunción diferente a la establecida por la Ley 200 de 1936, que en su tenor otorgaba una presunción de bienes privados, pues señaló que el interesado debía acreditar la calidad de bien privado exhibiendo el título originario del Estado o títulos inscritos donde consten derechos de dominio.

Siguiendo la trazabilidad cronológica, con la expedición de la Ley 388 de 1997 la propiedad de baldíos urbanos se cedió definitivamente a los municipios y distritos . El artículo 123 de la Ley 388 de 1997 estableció que “todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano de los municipios y distritos y que no constituyan

reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales", es decir, que la Nación le transfirió o cedió a los municipios y distritos los bienes baldíos que se encuentran en el suelo urbano y por tanto puede afirmarse que en la actualidad dichos bienes son de propiedad de los municipios y distritos.

En línea con lo expuesto, la jurisprudencia emanada de la Corte Constitucional (v.g. Sentencias T-488 de 2014, T-461, T-548 y T-549, todas de 2016) y de la Corte Suprema de Justicia (STC-10798 del 5 de agosto de 2016, STC-4587 del 30 de marzo de 2017, STC-5011 del 7 de abril de 2017, STC-7735 del 1 de junio de 2017 y STC-9108 del 23 de junio de 2017), ha considerado que de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 no existe presunción de que un inmueble explotado económicamente sea privado, sino que se presume baldío y por ende al particular le corresponde acreditar que el bien es de naturaleza privada. En síntesis, la falta de propietario inscrito de un bien inmueble implica una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío ante la ausencia de propietario privado registrado.

Llevados estos presupuestos al caso concreto, mediante auto del pasado 5 de noviembre de 2019 (cfr. fl 266 archivo 001) el despacho advirtió que la naturaleza jurídica del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 340-9199 correspondía a un predio de propiedad de la nación sobre el que se pretende la adjudicación en sucesión del derecho de dominio (fl 53 y 219) como la adjudicación de las mejoras en él construidas (fl 61).

En efecto, la escritura pública 247 dl 29 de diciembre de 1982, con antecedente registral, advierte que la transferencia de dominio, propiedad y posesión que se le realizó al causante recayó sobre unas mejoras construidas sobre el lote de terreno. Luego de consultar con la Agencia Nacional de Tierras, quien manifestó no tener competencia para pronunciarse dado la naturaleza de urbano del bien inmueble; y con la Alcaldía Municipal de Santiago de Tolú, se logró determinar que sobre dicho predio no existe derecho de dominio en cabeza del causante que pueda sucederse, pues tal como se estableció en la descripción del certificado de tradición y libertad, se trata de un inmueble de propiedad de la nación y cuya titularidad actual, de conformidad con la Ley 388 de 1997, radica en la entidad territorial, esto es, en el municipio de Santiago de Tolú, quien es el directo responsable de realizar la administración de los predios urbanos ubicados en su jurisdicción, establecer directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, así como de determinar el uso y ocupación del espacio urbano (cfr. archivo 0017).

Este despacho no desconoce que según la propia administración municipal el inmueble no se encuentra inscrito dentro del inventario de bienes baldíos de propiedad de la entidad territorial e inclusive que sobre el mismo se viene causando el impuesto predial, lo cual se encuentra acreditado en el expediente. La pregunta entonces es si el predio en estudio o las mejoras en él construidas son asuntos susceptibles de adjudicación y transmisión por causa de muerte. Para el despacho la respuesta al cuestionamiento es negativa por cuanto no se logra desvirtuar la presunción de baldío del predio, habida cuenta que los interesados estaban obligados a acreditar o el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en el que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, esto es, el término de 20 años. Ninguno de estos supuestos se acredita. Amén de lo anterior, se reitera que al tratarse de un predio de propiedad del Estado, sobre dicho bien inmueble el causante y otrora ocupante simplemente contaba con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con las exigencias de ley se le pudiera adjudicar.

Conviene reconocer que este tema no ha sido del todo pacífico en nuestra ordenamiento constitucional, pues pese al criterio reiterado por la Corte Constitucional, Tribunales Superiores como el de Santa Rosa de Viterbo y el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala civil familia, en sede de tutela, han considerado que en los eventos en que los inmuebles urbanos no se encuentren inscritos dentro del inventario de bienes baldíos de propiedad de la entidad territorial, tal circunstancia es suficiente para desvirtuar la precitada presunción de baldíos y constituye un elemento suficiente para determinar la naturaleza del bien inmueble como privado³.

Este despacho se aparta de ese precedente vertical, primero porque desde 2014 la Corte Constitucional viene advirtiendo la inexistencia de un registro fidedigno de inventario de bienes baldíos a cargo del Estado (cfr. T 488 de 2014) y segundo porque reciente jurisprudencia de la Corte Constitucional expuso que de la calidad de ocupante irregular de un predio de naturaleza pública no se derivan derechos

³ Sentencia de Tutela de marzo 7 de 2019, Tribunal Superior de Santa Rosa de Viterbo, MP. Esneider Gutierrez Vega; Accionante Elba Inés Chávez Gómez vs Juzgado 1 Civil del Circuito de Duitama. / Sentencia de Tutela de enero 15 de 2020, Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala civil familia. MP. Manuel Antonio Burbano.

(Sentencia SU016 de 2021, Corte Constitucional), de manera que atendiendo la doctrina constitucional⁴ expuesta el inmueble no será incluido en el inventario final.

Considerando que lo pretendido por los interesados es la adjudicación del derecho de dominio (fl 53 y 219), lo cual como quedó expuesto resulta improcedente, el despacho debe pronunciarse sobre la pretensión de las mejoras. Al respecto, se considera que la misma suerte se predica de estas, considerando que el art. 679 del C.C. establece que “nadie podrá construir, sino por permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre las calles, plazas, puentes, playas, terrenos fiscales, y demás lugares de propiedad de la Unión”.

Finalmente, como quiera que dentro del activo de la sucesión se deben incluir los bienes denunciados por cualquiera de los interesados y que la legislación procesal permite los inventarios y avalúos adicionales (cfr. art. 502 del CGP), de considerarlo pertinente los interesados podrán denunciar dentro del activo sucesoral las meras expectativas que se derivan de la ocupación que el causante ejerció sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 340-9199, estimando su avalúo conforme a las reglas del art. 444 del CGP en lo pertinente. Estas expectativas no están privadas de protección constitucional en función del principio de confianza legítima que ampara la creencia cierta del administrado sobre la regulación aplicable a una situación jurídica concreta. En cualquier caso, se reitera, ello no constituye un derecho susceptible de registro ante la oficina de instrumentos públicos correspondiente y la eventual adjudicación del dominio estaría supeditada a la competencia y autoridad de la respectiva entidad territorial.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sesenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR el auto aprobatorio de la diligencia de inventarios y avalúos proferido en audiencia de fecha 11 de septiembre de 2019, excluyendo la partida primera relacionada con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria nro. 340-9199, teniendo en cuenta lo expuesto en precedencia.

⁴ Actualmente, la Sala Plena de la Corte Constitucional se encuentra debatiendo si tales bienes pueden ser entregados o no a particulares. La decisión es de alto impacto pues tiene relación directa con uno de los puntos del Acuerdo de Paz firmado con las Farc, por lo que varias organizaciones sociales y la Procuraduría han puesto la lupa en este debate. Al respecto, puede consultarse los expedientes T-6.091.370, T-6.154.475, T-6.343.152, T-6.379.131, T-6.387.749, T-6.390.673, T-6.489.549, T-6.489.741 y T-6.688.471 (acumulados).

SEGUNDO: APROBAR la diligencia de inventarios y avalúos en los siguientes términos:

ACTIVOS: PARTIDA PRIMERA. El 100 % del vehículo automotor de placas ACF218, avaluado en la suma de \$5.000.000 PARTIDA SEGUNDA. El 100 % del vehículo automotor de placas AEE110, avaluado en la suma de \$5.000.000. PARTIDA TERCERA. Aportes sociales consignados en la Cooperativa Empresarial de Ahorro y Crédito COOVITEL, en cuantía de \$25.915.100 Pesos. PARTIDA CUARTA. Intereses generados por los aportes sociales consignados en la Cooperativa Empresarial de Ahorro y Crédito COOVITEL, en cuantía de \$341.084 pesos y que pertenecen al haber de la sociedad conyugal, de conformidad con el numeral 2 del art. 1781 del C.C.; **PASIVOS.** PARTIDA PRIMERA. Deudas fiscales por concepto de impuesto predial a favor de la Secretaría de Hacienda del municipio de Coveñas, en cuantía de \$21.460.548 pesos, según en consta en la certificación obrante a folio 242. PARTIDA SEGUNDA. Obligaciones tributarias de las vigencias 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 sobre el vehículo de placas ACF218, y que se encuentran discriminadas en el informe de obligaciones tributarias expedido por la Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá a folio 255.

TERCERO: DECRETADA la partición, se designa como partidor al auxiliar de justicia relacionado en la lista oficial anexa, quien dentro del término de diez (10) días contados a partir de la notificación de la presente providencia, deberá proceder a presentar el trabajo de partición de acuerdo con las reglas previstas en el art. 508 del CGP. Fíjense como gastos provisionales la suma de \$350.000 pesos, suma que deberá ser cancelada por los herederos interesados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

JUEZ

Firmado Por:

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 78 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ

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:
38e37cf8850568328068034450f5d69376696b5e4dd8a9479752cba85bf3d816

Documento generado en 06/04/2021 08:39:13 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>