



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 2360061 WhatsApp 3054191075

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

**INFORME DE SECRETARÍA:** En la fecha pasa a Despacho del señor Juez, el proceso de la referencia y se encuentra pendiente para que se provea pronunciamiento sobre la admisión de la demanda de reconversión por Prescripción Adquisitiva de Dominio. Sírvese proveer.

Guadalajara de Buga (V), 1º de julio de 2020

DANIELA GALLÓN ZULUAGA  
Secretaria

#### **AUTO INTERLOCUTORIO Nro. 117**

Primera instancia

Proceso: Declarativo Reconversión

Demandante: Rodrigo Anaya y Otra

Demandado: Ximena Fernanda Velasco Tafur y Otro

Radicación No.: 76-111-31-03-003-2019-00054-00

Guadalajara de Buga (V), primero (1º) de julio del dos mil veinte

(2020)

Dentro del término de la contestación a la demanda, obrando por conducto de representante judicial, los señores RODRIGO ANAYA y MARIELA RUIZ DE ANAYA, impetraron demanda de Reconversión por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en contra de los señores XIMENA FERNANDA VELASCO TAFUR y IÑIGO ALONSO VELASCO TAFUR, para que por intermedio de sentencia se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, inscriba, realice la anotación y genere una nueva matrícula inmobiliaria del certificado de tradición No. 370-36936.

Revisada la demanda declarativa de prescripción cuyo estudio nos corresponde, así como estudiado el certificado de tradición del inmueble pretendido, identificado con matrícula 370-36936 y demás prueba documental, encuentra el despacho *prima facie* que no se puede admitir, en cuanto a que se presume que el predio a usucapir es imprescriptible; debido a que los presuntos propietarios demandados no tienen el título de dominio completo y la primera anotación es una compra de posesión. Así pues, advirtiendo que el bien a usucapir se presume que es <baldío>, no puede ser resuelto por esta jurisdicción, resulta forzoso su rechazo de plano<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> "...El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia (...)", Núm. 2 del Art. 90 del C. G. P.



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 2360061 WhatsApp 3054191075

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Interlocutorio # 117 1ª Inst. del 01/07/2020 Rad. 76111310300320190005400

El proceso de pertenencia tiene por objeto que el poseedor sea declarado dueño del bien que ha poseído. Como podemos observar, el fundamento último de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio lo constituye la posesión y se hace necesario establecer los lineamientos interpretativos del fenómeno prescriptivo como lo es la posesión.

*“El artículo 762 C.C., dispone: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.”*

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*

Frente a la Imprescriptibilidad de bienes baldíos, ha dicho la Corte en reiterada jurisprudencia:

#### **“3.5. Imprescriptibilidad de los bienes baldíos**

3.5.1. De conformidad con lo previsto por el artículo 63 de la Constitución Política, los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son *“inalienables, imprescriptibles e inembargables”*. En armonía con dicho mandato, el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil<sup>2</sup>, en su numeral 4º, dispone que, respecto de los bienes imprescriptibles o de propiedad del Estado, no procede la declaratoria de pertenencia.

3.5.2. Con respecto al contenido de tales disposiciones, la Corte ha puesto de presente que *“los bienes fiscales comunes o estrictamente fiscales son imprescriptibles, al igual que los públicos y los adjudicables, por lo tanto, no son susceptibles de adquirirse por prescripción”*. Sobre esa base, ha recalcado que *“no existe vulneración de la Carta al señalar que la acción de pertenencia no aplica en estos casos, puesto que el derecho a adquirirlos por esta vía no existe”<sup>3,4</sup>*.

3.5.3. Ahora bien, tal y como se explicó anteriormente, los baldíos son bienes públicos en la modalidad de bienes fiscales adjudicables. Bajo esa condición, la Ley 160 de 1994, en desarrollo de la habilitación prevista en el artículo 63 Superior, establece la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos, lo que significa que tal categoría de bienes se encuentran por fuera del comercio y que no son disponibles para ser adquiridos por prescripción -a través de los procesos judiciales previstos para el efecto-, correspondiendo su administración al Estado, la cual ejerce, actualmente, a través de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, única facultada para adjudicarlos y otorgar, a través de la correspondiente actuación, el título de propiedad<sup>5</sup>.

3.5.4. En esa dirección, el artículo 65 de la Ley 160 de 1994<sup>6</sup> consagra expresamente que: *“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 delega esta facultad”*. Conforme con ello, la misma norma prevé que: *“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”*.

3.5.5. Cabe destacar que la citada disposición fue estudiada por la Corte y declarada exequible en la Sentencia C-595 de 1995, en la cual la Corporación reconoció que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquiere por prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente, al referirse a la misma norma, en la Sentencia C-097 de 1996, este Tribunal precisó que *“[m]ientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un*

<sup>2</sup> Regulación aplicable en los asuntos de pertenencia que hoy se debaten por vía de tutela, tal y como así se explicó en el numeral 3.6.1. de esta providencia.

<sup>3</sup> Al respecto ver sentencia C-530 de 1996 y T-1013 de 2010.

<sup>4</sup> Cfr. Sentencia T-293 de 2016.

<sup>5</sup> Cfr. Sentencia C-097 de 1996.

<sup>6</sup> Aun cuando inicialmente la Ley 160 de 1994 fue derogada por la Ley 1152 de 2007, esta última fue declarada inexecutable por la Corte Constitucional en la Sentencia C-175 de 2009, por encontrar que durante su trámite de expedición se desconoció el derecho a la consulta previa. De este modo, se entiende que la Ley 160 de 1994 recobró su vigencia a partir del momento en que se declaró la inconstitucionalidad del Estatuto de Desarrollo Rural. Ver al respecto las sentencias C-175 de 2009 y C-402 de 2010.



## Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 2360061 WhatsApp 3054191075

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Interlocutorio # 117 1ª Inst. del 01/07/2020 Rad. 76111310300320190005400

*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”.*

3.5.6. En correspondencia con lo anterior, la misma jurisprudencia constitucional, al referirse al carácter imprescriptible de los terrenos baldíos, ha destacado que *“dicho atributo responde, entre otras, a la necesidad de promover el desarrollo rural en pro de quienes trabajan el campo, razón por la cual se encuentra justificado que se les aplique un régimen distinto del de los demás bienes”*<sup>7</sup>. Tal entendimiento, encuentra un claro fundamento, como ya se dijo, en los artículos 58 y 64 de la Carta, los cuales, al tiempo que le atribuyen a la propiedad una función social, le imponen al Estado el deber de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa.

3.5.7. En ese sentido, lo ha reconocido la Corte, *“aun cuando la prescripción es uno de los modos de adquirir el dominio de bienes que se encuentran en el comercio y respecto de los cuales sus dueños iniciales pierden el derecho de propiedad del mismo, por no ejercerlo, en virtud de la función social de la propiedad establecida en el artículo 58 de la Carta, los terrenos baldíos deben ser cobijados por un trato diferente como ya se ha señalado, de ahí que el Código Civil les otorgue un régimen especial y la Constitución haya facultado al Congreso para regular lo relacionado con este tipo de bienes, como previamente se indicó”*<sup>8</sup>.

3.5.8. El trato diferente que el ordenamiento jurídico le otorga a los terrenos baldíos se proyecta, entre otros aspectos, en la existencia de un estatuto especial que los regula, como lo es la Ley 160 de 1994, en la prohibición de adelantar en su contra procesos de pertenencia y, también, en el establecimiento de requisitos especiales para llevar a cabo su adjudicación por vía administrativa; circunstancias que, a su vez, responden a los intereses generales y superlativos que se buscan realizar con esa categoría de bienes, materializados en el impulso de la función social de la propiedad, promoviendo el acceso a ella en favor de quienes no la tienen<sup>9</sup>.

3.5.9. Sobre este particular, en la Sentencia C-644 de 2012, la Corte puso de presente que el mandato del artículo 64 Superior, de imponerle al Estado el deber de promover el acceso a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, *“implica un imperativo constituyente inequívoco que exige la adopción progresiva de medidas estructurales orientadas a la creación de condiciones para que los trabajadores agrarios sean propietarios de la tierra rural”*<sup>10</sup>. Conforme con ello, el fin primordial del sistema de baldíos no es otro que el de *“permitir el acceso a la propiedad de la tierra a quienes carecen de ella”*<sup>11</sup>, situando el centro de la política agraria sobre los campesinos y en la necesidad de mejorar sus condiciones de vida<sup>12</sup>.

3.5.10. En definitiva, los bienes baldíos solo son susceptibles de adquirir por adjudicación, a través de título traslativo de dominio otorgado por la Agencia Nacional de Tierras, previo cumplimiento de los requisitos de ley para el efecto, de manera que, quien pretenda apropiarse de tales terrenos no tiene la calidad de poseedor y solo cuentan con una mera expectativa. Tal situación, es distinta a la que ocurre en materia civil con los terrenos que no pertenecen a la Nación, pues, a diferencia de los baldíos, los mismos pueden ser adquiridos por prescripción a través del proceso judicial correspondiente<sup>13</sup>.

A corolario de lo anotado y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, el Juzgado rechazará de plano la demanda por presumir que el bien objeto a usucapir es *imprescriptible <baldío>*, por lo tanto, se carece de jurisdicción para resolver esta clase de procesos, en que opera es una adjudicación por vía administrativa.

Téngase en cuenta que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables solo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través de la Agencia Nacional de Tierras, debiéndose dirigir esta acción ante esa jurisdicción; el simple hecho de ocupar tierras baldías no le da al

<sup>7</sup> Sentencia T-293 de 2016.

<sup>8</sup> Sentencia T-293 de 2016.

<sup>9</sup> Cfr. Sentencia T-448 de 2014.

<sup>10</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-644 de 2012.

<sup>11</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-595 de 1995.

<sup>12</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-006 de 2002.

<sup>13</sup> Al respecto se pueden consultar, entre otras, las Sentencias C-595 de 1996, C-097 de 1996 y T-293 de 2016.



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 2360061 WhatsApp 3054191075

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Interlocutorio # 117 1ª Inst. del 01/07/2020 Rad. 76111310300320190005400

---

correspondiente ciudadano la calidad de poseedor como es lo que ahora se quiere demostrar con la presentación de esta demanda.

Se presumen como baldíos aquellos que no son o han sido poseídos por particulares, al entendido de que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo a través de hechos positivos propios de dueño. Los bienes baldíos son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

En consecuencia, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Guadalajara de Buga (V),

#### **RESUELVE:**

**RECHAZAR DE PLANO** la presente demanda declarativa de PERTENENCIA propuesta por RODRIGO ANAYA y MARIELA RUIZ DE ANAYA contra XIMENA FERNANDA VELASCO TAFUR e IÑIGO ALONSO VELASCO TAFUR, por lo expuesto anteriormente.

CONSTACIA: Esta providencia se notifica el 02 de julio de 2020, a las 7:00 A.M. en Estado electrónico Nro. 05.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**El Juez,**  
*gn*

**Firmado Por:**

**CARLOS ARTURO GALEANO SAENZ  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO BUGA**

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:

**d897a90f0d5b1087662162996023a0e87e35b354747c07f224e17a80cf83e1f2**

Documento generado en 01/07/2020 01:56:32 PM