

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bucaramanga, veinte de mayo de dos mil veintidós

Revisada la demanda presentada se colige que debe procederse en la forma señalada en el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso. Del certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos frente a la matrícula inmobiliaria No. 300 – 110536 se dijo:

QUINTO: De acuerdo a su Tradición no se puede determinar la existencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a las que se refiere la transcripción del parágrafo 30 del artículo 8o de la hoy Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

Por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo.

Cabe advertir que respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de naturaleza baldía que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la Agenda Nacional de Tierras - ANT. artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea RURAL) o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) artículo 123 de la Ley 388 de 1997 (en caso de su característica sea URBANA).

Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), dado que los inmuebles que tengan la naturaleza de baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES.

1

El artículo 675 del Código Civil define los baldíos como “... bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño”<sup>2</sup>; sobre los baldíos el artículo 375 numeral 4 del C.G.P. en concordancia con el artículo 2518 del Código Civil y el artículo 65 de la ley 160 establecieron una prohibición expresa de adquisición mediante prescripción porque *no* están en el comercio humano y tampoco reconoce la calidad de “poseedor” a quien ocupa terrenos baldíos, de ahí que la propiedad solamente se adquiere mediante *adjudicación* cuando el *ocupante* de las tierras baldías acredite los requisitos legales y mediante el procedimiento administrativo previsto en la ley 160, aspecto que por lo demás ha sido reiterado por la jurisprudencia sobre esta materia<sup>3</sup>.

De otra parte y en consideración a la presunción consagrada en los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936, se ha decantado por la jurisprudencia constitucional que la misma debe leerse a partir de las diferentes disposiciones normativas que pregonan la imprescriptibilidad de estos bienes<sup>4</sup>, en tal sentido se ha considerado que “...la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un *poseedor*, y, como se observó, en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera *ocupación*...”<sup>5</sup>, existiendo una presunción en relación con la naturaleza de bien baldío en aquellos casos en que el bien carezca de propietario privado inscrito<sup>6</sup>.

De acuerdo con las consideraciones legales y jurisprudenciales señaladas en torno a la imprescriptibilidad de los bienes baldíos, se destaca que en esta oportunidad se allegó con la demanda certificado de la autoridad registral en el cual se concluyó que “... De acuerdo a su tradición no se puede determinar la existencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada ...”, en otras palabras, el bien objeto del presente asunto *no* es de propiedad privada o de dominio privado, así lo certifica aquella autoridad pública.

Al revisar el certificado de tradición, se advierte de la anotación No. 001 que el acto jurídico que dio lugar a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de usucapión – de mayor extensión –, corresponde a una venta de “...derechos sucesorales en cuerpo cierto”, conforme a la escritura No. 533 de 1936. De la mencionada anotación se impone concluir que no existen *titulares del derecho de dominio*, pues no es posible verificar que anteceda un título traslativo de dominio respecto

<sup>1</sup> Visible en la pág. 8-9 del archivo 003 del expediente.

<sup>2</sup> Por su parte, la Corte Constitucional en sentencia C-595 de 1995 refirió: “Los baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley.

<sup>3</sup> Ilustran la materia las sentencias T – 488/14, T – 548/16; SC 3793/21.

<sup>4</sup> Artículo 63 de la Constitución Política, artículo 65 de la Ley 160 de 1994 y artículo 375 del Código General del Proceso.

<sup>5</sup> Corte Constitucional, sentencia T-548/16.

<sup>6</sup> Frente a la aplicación de dicha presunción, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en las siguientes providencias: STC14399-2017, STC11189-2017, STC19654-2017, STC21541-2017, STC943-2018, STC10550-2018, STC3113-2019, STC8261-2019, STC1037-2020, STC3003-2020, STC5005-2020, STC8122-2020, STC10160-2020, STC075-2021 y STC12573-2021.

del predio de mayor extensión, constituyéndose una *falsa tradición* tal y como fue advertido desde un comienzo por la entidad registral<sup>7</sup>, entonces, se reitera que el bien respecto del cual se pretende ganar por prescripción aquí no es de propiedad privada porque no tiene un titular del derecho real de dominio.

El apoderado de la parte actora afirma en el hecho décimo primero de la demanda que el *Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga*<sup>8</sup> estableció que el bien inmueble era de propiedad, en parte, de Miguel Ángel Guerrero Báez, pero ello no guarda correspondencia frente a la información aportada con el plenario y soportada en las documentales anexas que dan cuenta de la ausencia de un titular del derecho real de dominio sobre el predio de mayor extensión que se identifica con el folio de matrícula No. 300 – 110536.

Si bien es cierto que la parte actora afirmó que de acuerdo con el certificado del registrador de instrumentos públicos, la demanda también debe dirigirse contra *Aura María Ojeda Ortiz, Martha Fabiola Ojeda Ortiz, Sonia Sofía Ojeda Ortiz, Teresa Castillo Lizcano y Abelardo Martínez Infante* en sus calidades de *titulares del derecho de dominio* sobre el inmueble de mayor extensión, no menos cierto es que las personas anteriormente mencionadas **NO** son titulares del derecho de dominio sobre el bien, tal y como se desprende de las anotaciones No. 007, 005 y 006<sup>9</sup> del aludido folio de matrícula, aspecto que es reiterado por el Registrador de Instrumentos Públicos al expedir el certificado especial anexo con la demanda y bajo las previsiones del canon 375 numeral 5 del C.G.P.

En gracia de discusión y de pensarse que debe *clarificarse* en curso del presente asunto el tema de la propiedad sobre el bien objeto de prescripción, se sabe que por mandato expreso de los artículos 13 y 48 de la ley 160 que es competencia *exclusiva* de la autoridad administrativa adelantar el proceso para *clarificar* la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad y determinar si un bien salió o no del dominio del estado, aspecto que también es *ajeno* al proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

De acuerdo con los antecedentes jurisprudenciales referidos y ante la notoria ausencia de propietario privado del bien objeto de usucapión, debe concluirse que se trata de un bien respecto del cual el dominio no se gana mediante la prescripción, por lo tanto, el inmueble objeto del presente asunto se encuentra dentro de las categorías jurídicas del numeral 4 del artículo 375 del C.G.P., razón por la que debe rechazarse de plano la presente demanda. Por lo expuesto el suscrito Juez,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** *Rechazar de plano* la demanda verbal promovida por *Carlos Alberto Guerrero Rodríguez* contra *Miguel Ángel Guerrero Báez, Aura María Ojeda Ortiz, Martha Fabiola Ojeda Ortiz, Sonia Sofía Ojeda Ortiz, Teresa Castillo Lizcano, Abelardo Martínez Infante* y demás personas determinadas, de acuerdo con lo señalado en la motivación del presente proveído.

**SEGUNDO:** *Hacer entrega* de los anexos de la misma sin necesidad de desglose y *archivar* las diligencias una vez ejecutoriada la presente providencia.

### **NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**

**Edgardo Camacho Alvarez**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 006**  
**Bucaramanga - Santander**

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

<sup>7</sup> Conforme el parágrafo 3° del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, hay falsa tradición cuando se trate de la “...inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2o de este artículo”

<sup>8</sup> Dentro del proceso reivindicatorio identificado con radicado No.68001-31-03-005-2003-00313-00, archivo 004 del expediente.

<sup>9</sup> Del certificado de libertad y tradición visible en el archivo 003 del expediente.

Código de verificación: **c6c241153d7b11679bbb6e4a3676829ae8c57b007ace7f7f26bd28110c810b75**  
Documento generado en 20/05/2022 11:18:06 AM

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