



DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CALDAS (BOYACÁ)
j01prmpalcaldas@cendoj.ramajudicial.gov.co

Caldas, veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO DECLARATIVO PERTENENCIA AGRARIA
PROCEDIMIENTO: VERBAL SUMARIO
RADICACIÓN No. 1513189001 -2023-00067-00
DEMANDANTE: JUAN DE JESÚS PAEZ CORTÉS Y OTRA
DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS
ASUNTO: SENTENCIA ANTICIPADA

1. ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a proveer sobre la terminación anticipada del proceso, habida cuenta que no se ha logrado demostrar que el inmueble objeto de las pretensiones sea de naturaleza privada en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

2. ANTECEDENTES

2.1. La Demanda

Los ciudadanos Juan de Jesús Páez Cortés y Edelmira Salinas Orjuela, actuando a través de apoderada judicial presentaron demanda de pertenencia en contra de personas indeterminadas, respecto del predio denominado “San Camilo”, identificado con folio inmobiliario No. 072-54042 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y en catastro con la cédula No. 00-02-0004-0368-000, ubicado en la vereda Vueltas de la jurisdicción del municipio de Caldas - Boyacá, en orden a que, previos los trámites legales, se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

- Se declare que el predio descrito en precedencia es una propiedad privada.
- Se declare que los demandantes adquirieron el dominio pleno y absoluto de dicho inmueble, comprendido dentro de los linderos allí relacionados, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
- Condenar en costas procesales al opositor.

Los **hechos jurídicamente relevantes** que la parte actora relata como fundamento de sus pretensiones son, en forma resumida, los siguientes:

- Que desde el año 2007 y en virtud de la compraventa de derechos herenciales efectuada mediante Escritura pública No.0775 del 6 de junio de ese año, ellos disponen del predio denominado “San Camilo”, identificado con folio inmobiliario No. 072-54042 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y en catastro con la cédula No. 00-02-0004-0368-000, ubicado en la vereda Vueltas de la jurisdicción del municipio de Caldas – Boyacá.
- Que desde ese año vienen ejerciendo actos de señor y dueño, explotando económicamente el bien inmueble, de forma, Pacífica, pública, continua e ininterrumpida, cumpliendo con los elementos estructurales de la posesión como lo son el animus y corpus que le dan el derecho de reclamo para que se le declare la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.
- Que dentro de esos actos de señorío se destacan la solicitud de instalación de agua y luz, el pago de tales servicios, la construcción un tanque de reserva, el pago del impuesto predial, instalación de cercas de alambre en las medianías con los colindantes en el año 2007 y su constante mantenimiento y mejoras a la casa de habitación. Además, lo viene aprovechando económicamente con la venta de pastos.
- Que los linderos antiguos que delimitan el predio están contenidos en la Escritura Pública No. 0775 del 06 de junio del 2007 que adosaron a la demanda, mismos que se actualizan en el hecho quinto.
- Que en el certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá se indicó que sobre el predio no existente titulares del derecho real de dominio y puede tratarse de un inmueble de naturaleza baldía, razón por la que dirige la demanda contra personas indeterminadas.
- Que se realizó el estudio de títulos del inmueble a partir de las escrituras registradas Nos. 673 de 1942 y 892 de 1943 encontrándose una serie de escrituras de compraventa de derechos y acciones, a saber: Escritura 146 del 04 de abril de 1918, Escritura pública 02 del 02 de enero de 1924, Escritura 404 del 29 de julio de 1925 y Escritura 105 del 06 de marzo de 1934.
- Que las anteriores escrituras permiten concluir que desde hace más de 105 años el predio es de naturaleza privada, por cuanto ha sido comercializado a través de ventas contenidas en instrumentos públicos registrados en el certificado de tradición y libertad.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

3.1. Mediante auto de fecha 07 de septiembre de 2023, se admitió la demanda para su trámite bajo las ritualidades del procedimiento verbal sumario previstas a partir del artículo 391 y ss, del C G. del P., en armonía con lo dispuesto en el artículo 375 siguiente, disponiéndose el emplazamiento de las personas indeterminadas demandadas conforme al artículo 108 y el precitado 375-7º, la comunicación a las diferentes autoridades señaladas en el referido artículo, así como la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio. Además, se requirió a la parte demandante para que incorporara la ficha predial del inmueble y para que allegara copia de las siguientes escrituras públicas debidamente escaneadas: 1) Escritura 146 del 04 de abril de 1918; 2) Escritura 609 del 13 de septiembre de 1923, de la notaría primera del circuito de Chiquinquirá; 3) Escritura pública 02 del 02 de enero de 1924, de la notaría primera del circuito de Chiquinquirá; 4) Escritura 404 del 29 de julio de 1925, de la notaría primera del circuito de Chiquinquirá; 5) Escritura 105 del 06 de marzo de 1934, de la notaría primera del circuito de Chiquinquirá; 6) Escritura pública 673 del 02 de diciembre de 1942 de la notaría primera del circuito de Chiquinquirá. Lo anterior, teniendo en cuenta que no son legibles en su totalidad y se debe contar con documentación idónea para remitir a la Agencia Nacional de Tierras, a fin de que se pronuncie con respecto a la naturaleza jurídica del bien. (fls. 90-92)

3.2. El 30 de octubre de 2023 se recibió respuesta del Fondo para la Reparación de las Víctimas – FRV, informando que a la fecha el predio identificado número 072-54042, no se encuentra bajo custodia y/o administración de tal entidad (fls. 145-146).

3.3. El 3 de noviembre se efectuó la publicación del emplazamiento a las personas indeterminadas en la plataforma TYBA. (fls.147-148)

3.4. El 9 de noviembre de 2023, se recibió respuesta del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, señalando que dicha entidad no tiene ninguna manifestación que realizar con respecto a la admisión de la demanda, ni frente a los hechos y pretensiones de la misma (fls.151-152)

3.5. El 28 de noviembre se recibió pronunciamiento No. 202310315205011, procedente de la ANT, en virtud del cual informa que efectuado el estudio a la documentación que le fue remitida por el juzgado y con la información registral con la que se cuenta, se establece que no se acredita propiedad privada en los términos en los que establece el art. 48 de la Ley 160 de 1994, por lo cual se presume que el inmueble identificado con FI. 072-54042 es un inmueble rural baldío (fls. 157 – 160 PDF 16).

3.6. Mediante auto proferido el 30 de noviembre de 2023, se requirió a la parte demandante para que allegara la ficha catastral que se le había

solicitado desde el auto admisorio de la demanda y en efecto el documento fu incorporado en la misma fecha. (fls. 168 a 171 189 PDF 18 y 19).

4. CONSIDERACIONES

4.1. Problema Jurídico

Con base en los antecedentes consignados anteriormente, le corresponde al Despacho determinar lo siguiente: ¿se han acreditado procesalmente los requisitos legales para declarar la terminación anticipada del proceso, habida cuenta que no se ha demostrado la naturaleza privada del bien objeto de la pretensión prescriptiva en los términos del art. 48 de la Ley 160 de 1994?

4.2. Tesis del juzgado

El Despacho sostendrá que por medio del presente auto se debe declarar la terminación anticipada del proceso intitulado, como quiera que allegadas las pruebas documentales solicitadas desde el auto admisorio de la demanda y recibido el pronunciamiento de la Agencia Nacional de Tierras, no se ha logrado demostrar, en los términos del art. 48 de la Ley 160 de 1994, que el predio objeto de las pretensiones sea de naturaleza privada, razón por la cual se debe dar aplicación a lo previsto en el artículo 375-4º inc.2º del C.G.P., en armonía con la regla No. 8 de la sentencia de unificación No. 288 de 2022, como pasa a fundamentarse en seguida.

4.3 Marco Jurídico Aplicable y análisis del Caso Concreto

4.3.1 La prescripción

La prescripción es conocida como un modo de adquirir los bienes ajenos, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllos y no haberse ejercido éstos durante cierto tiempo, tal como lo enseña el artículo 2512 del Código Civil Colombiano. Esto significa que la prescripción puede ser adquisitiva del dominio o usucapión y extintiva de acciones o derechos ajenos; la primera tiene su campo de acción en la adquisición de derechos reales y la segunda se refiere a la extinción de las obligaciones y acciones en general, constituyendo el fin último de una y otra, la preservación del principio de la seguridad jurídica, de manera que este instituto busca proporcionar a las personas estabilidad en sus relaciones frente al derecho, al tiempo que contribuye a la paz social, pues el legislador ha señalado las condiciones para ganar el dominio de los bienes muebles o inmuebles ajenos y los límites temporales para adelantar las controversias y ejercer las acciones judiciales.

En ese orden de ideas, la viabilidad de las pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio, sea esta ordinaria o extraordinaria, está supeditada a la concurrencia de los siguientes presupuestos previstos a partir del artículo 2518 del Código Civil y precisados por la doctrina y la jurisprudencia, así: i) posesión material en el demandante; ii) que la posesión se prolongue por el término de ley; iii) que la posesión se haya ejercido de manera quieta, pacífica, continua e ininterrumpida; y iv) **que la cosa o el derecho poseído sea susceptible de adquirirse por éste fenómeno.**

En cuanto al primero de tales elementos, es decir, que la posesión material sea ejercida por el usucapiente, es de ver que ella fue definida por el artículo 762 del Estatuto Civil como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el 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. Entonces, como es sabido, la posesión, está integrada por dos elementos bien definidos, el “*animus*” y el “*corpus*”, éste último se concibe como una relación de aprehensión material del bien o poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa, y, el primero, que es un elemento de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica se concreta en que el poseedor actúe como si fuera el verdadero y único dueño, sin reconocer dominio ajeno, es decir, que el ejercicio de los actos posesorios debe ser voluntario y sin reconocer a nadie más un derecho superior al que cree tener el poseedor, lo cual se conoce como *animus domini*. Estas circunstancias desde luego deben presentarse de manera permanente, pública y pacífica, durante un periodo igual o superior a 5 o 10 años, según se trate de la prescripción ordinaria o extraordinaria regulada a partir de los artículos 2527 del Código Civil, configurándose la primera cuando se acredita posesión regular, esto es, aquella que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe (Art. 764 del C. C.) y la segunda cuando carece de alguno o de los dos requisitos (Art. 770 del C. C.).

Que la cosa o el derecho poseído **sea susceptible de adquirirse por prescripción**, sin duda es otro de los requisitos axiológicos que debe actualizarse para llevar la pretensión de usucapición a la jurisdicción, **en efecto** en decisión de fecha primero (1º) de diciembre de dos mil once (2011), con referencia No. 54405-3103-001-2008-00199-01, la Sala de Casación Civil de la Corte señaló:

*“En virtud de que el recurrente extraordinario le enrostra al Tribunal haber incurrido en error de hecho en la valoración probatoria que lo llevó a negar la usucapición que aspiraba a pesar de estar acreditadas las exigencias para su reconocimiento, la Sala advierte conveniente comenzar recordando los requisitos estructurales que en tratándose de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deben acreditarse, para su buen desenlace, siendo ellos: **a) que se trate de un bien prescriptible, b) que el interesado en la adquisición demuestre que lo ha poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida, y c) que ese comportamiento lo haya sido por todo el***

tiempo legalmente exigido, el cual, hasta cuando entró en vigencia la Ley 791 de 2002 era de veinte años, reducido por ésta, a la mitad.”

4.3.2. De los bienes baldíos de la Nación

Conforme a la legislación, se tiene que los bienes baldíos son aquellos que se encuentran dentro de los límites del territorio de la Nación, pero que no pertenecen a ninguna persona en particular y por tanto son de propiedad de aquella. Al respecto señala el artículo 675 del Código Civil: *“Son bienes de la unión todas las tierras que estando dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.”*

La constitución Política señala en el artículo 102: *“El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación”.*

Sobre el artículo anterior, la jurisprudencia ha explicado que, conforme a los derroteros de la legislación civil, la denominación genérica que contiene el precitado artículo comprende tanto los bienes de uso público como los bienes fiscales, advirtiendo que estos últimos se dividen en bienes fiscales propiamente dichos (aquellos sobre los que las entidades de derecho público tienen dominio) y bienes fiscales adjudicables, dentro de los cuales se encuentran los baldíos.¹

Ahora, los bienes baldíos han sido definidos por el legislador como aquellos que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. En efecto, el Código Civil definió los baldíos en el artículo 675 así:

*“**todas las tierras** que estando situadas dentro de los límites territoriales **carecen de otro dueño**”,*

En punto a la adquisición de las tierras baldías de la Nación el legislador ha decidido que solo puede darse a través de título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto de Reforma Agraria o por las entidades públicas en las que se delegue ésta facultada.²

¹ Sentencia C-255 de 2012, citada en la sentencia T-548 de 2016

²El art. 65 de la Ley 160 de 1994 señala: 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.

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.

En concordancia con lo anterior, el ordenamiento procesal civil autoriza al juez para rechazar de plano la demanda o declarar 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 o cualquier otro bien imprescriptible.³

La Corte Constitucional ha señalado que “existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado”, y que “en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.”⁴

Sin embargo, ha enseñado la jurisprudencia que en los procesos de pertenencia existe la posibilidad de probar el dominio privado a efectos de acreditar que el predio salió del dominio del estado, no obstante, ha sido enfática en señalar que en los términos del artículo 48 de la ley 160 de 1996, solo hay dos formas de probar tal hecho: 1) con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido eficacia legal o 2) con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria⁵.

Al Respecto, la Corte Constitucional en sentencia SU 288 de 2022 recalcó esa posibilidad, señalando que:

*“En los procesos de pertenencia que inicien con posterioridad a esta sentencia, se acreditará la propiedad privada de predios rurales con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha Ley, en que consten tradiciones de dominio⁶ por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, **en los términos del artículo 48 de dicha ley**”. (regla 4)*

En tales casos, le corresponde al juez emprender la labor probatoria adecuada para establecer si en efecto se trata o no de un inmueble de tal naturaleza, pues, como se colige de lo expresado por la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014, el juez incurre en defecto fáctico cuando el predio objeto de pertenencia no cuenta con titulares de derechos reales y el funcionario omite decretar pruebas de oficio para clarificar tal situación,

³ Así lo señala el numeral 4º, inc.2º del art. 375 del C.G.P.

⁴ Sentencia T-727 de 2016

⁵ Al respecto se insiste en que los títulos debidamente inscritos deben ser traslativos del dominio por lo que no son admisibles aquellos en los que consten falsas tradiciones.

⁶ Al respecto se insiste en que los títulos debidamente inscritos deben ser traslativos del dominio por lo que no son admisibles aquellos en los que consten falsas tradiciones.

siendo fundamental para tal propósito, para clarificar la naturaleza jurídica del predio, el concepto del INCODER, hoy de la Agencia Nacional de Tierras.⁷

En el mismo sentido se pronunció dicha corporación en sentencia T-293 de 2016, al señalar, “*el juez está en la obligación de practicar las pruebas pertinentes y necesarias, así fuere de manera oficiosa, para determinar la naturaleza del bien.*” Este deber también lo contempla la regla 6° de la Sentencia SU- 288 de 2022.

Es así que las tierras baldías de la Nación no se adquieren por prescripción, sino en virtud de la ocupación y posterior adjudicación por la autoridad administrativa, siempre y cuando se cumplan los requisitos que al efecto ha establecido el legislador, y así lo explicó la Corte al pronunciarse sobre la precitada norma mediante sentencia C-595 de 1995. En consecuencia, luce claro que, al tenor de la Constitución, la legislación y la jurisprudencia nacional, los predios baldíos son imprescriptibles y están fuera del comercio, pues el Estado los tiene destinados a salvaguardar el interés general, por ello tras verificar el cumplimiento de los requisitos legales, será el Estado el encargado de adjudicarlos al ocupante.

4.3.3. El caso concreto

La pretensión adquisitiva de dominio en virtud de la posesión que aduce el extremo demandante, versa sobre predio denominado SAN CAMILO, identificado con folio inmobiliario No. 072-54042 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y en catastro con la cédula No. 00-02-0004-0368-000, ubicado en la vereda Vueltas de la jurisdicción del municipio de Caldas - Boyacá, inmueble del que se ha dicho adolece de titulares del derecho real de dominio. Sobre el particular se tienen los documentos que se estudian en seguida.

Con la demanda se aportaron los siguientes documentos:

- El certificado especial expedido por la ORIP de Chiquinquirá, en atención a la exigencia que hace el art. 375 de la Ley 1564 de 2012 (C.G. del P.), dicho documento señala: “*Revisada la base de datos y demás información publicitada en el folio inmobiliario No. 072-*

⁷ La sentencia al analizar el caso puntual explicó: El Juzgado Promiscuo de Orocué no solo valoró las pruebas sobre la situación jurídica del predio “El Lindanal” con desconocimiento de las reglas de la sana crítica, sino que también omitió sus deberes oficiosos para la práctica de las pruebas conducentes que determinarían si realmente era un bien susceptible de adquirirse por prescripción. En efecto, el juez solo tuvo en cuenta las declaraciones de tres vecinos y las observaciones de una inspección judicial[140], para concluir que el accionante había satisfecho los requisitos de posesión[141]. Tales elementos probatorios, aunque reveladores sobre el ejercicio posesorio, ciertamente no son pertinentes ni conducentes para determinar la naturaleza jurídica del predio a usucapir. El juez omitió entonces una prueba fundamental: solicitar un concepto al Incoder sobre la calidad del predio “El Lindanal”, presupuesto *sine qua non* para dar inicio al proceso de pertenencia.

54042...se verifica en el bien objeto de esta solicitud, predio rural denominado "SAN CAMILO"...cuya descripción, cabida y linderos obran en el certificado de libertad anexo, **la inexistencia de derecho de dominio y/o titulares de derechos reales de dominio**, toda vez que los registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponde a las llamadas falsas tradiciones..."

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 Agencia Nacional de Tierras –ANT, artículo 65 de la Ley 160 de 1994. (...)" (fl. 20)

- El certificado de tradición y libertad del inmueble, que da cuenta de seis anotaciones, la primera data del año 1943 y la última del año 2007, pero todas relacionan ventas de derechos gananciales, herenciales y derechos y acciones, que sin duda corresponden a falsas tradiciones, tal y como allí se les califica. Además, el acápite de complementación señala que se trata de derechos provenientes de la sucesión de Gregoria Torres, dato tomado de la escritura 748, también indica que Heliodoro Pinilla adquirió los derechos gananciales y herenciales en la sociedad conyugal con su finada esposa Gregoria Torres, quienes adquirieron el inmueble por varias compras, conforme al registro de fecha 13-12-55, libro uno impar, tomo 5, folio 20 part. 2515 (fl.22 a 23 PDF 01).
- Las escrituras públicas referidas en las anotaciones del folio inmobiliario, a saber: Escritura No. 673 del 02/12/1942 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, Escritura 1515 del 22/11/1996 de la Notaría primera y por último la Escritura No- 0775 del 06/06/2007 de la Notaría primera de Chiquinquirá (PDF 04). Ninguno de estos instrumentos contiene un acto traslativo del derecho real de dominio, todas hacen referencia a la compraventa de derechos herenciales, gananciales, derechos y acciones y tampoco remiten a un acto anterior que dé cuenta de la existencia de propiedad sobre este fundo.
- Se allegaron otras escrituras⁸, que aunque no se encuentran inscritas en el folio inmobiliario, se refieren en las anteriores como títulos de tradición, y son las siguientes: Escritura 892 del 2//12/1943 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, Escritura 105 del 06/03/1934 de la Notaría de Chiquinquirá, la numero 404 del 29/07/1925 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, Escritura 02 del 02/01/1924, de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, la numero 609 del 13/09/1923 de la Notaría Primera de la misma ciudad y la numero 146 del 04/04/1918 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, por lo que también fueron objeto de estudio y se remitieron a la Agencia Nacional de tierras para lo de su competencia, pero ninguna de ellas versa sobre negocio jurídico de compraventa del derechos real de dominio, apenas dan cuenta de compraventas de falsas tradiciones como las que se relacionaron en precedencia.

⁸Obran a folios 41 a 56, PDF 01.

- Se cuenta también con el certificado catastral especial del predio “SAN CAMILO” correspondiente al código 00-02-00-00-0004-0368-000, en el que se relacionan como propietarios a los demandantes y a otro ciudadano, y cita la Escritura No. 0775 del año 2007, como justificación del derecho de propiedad o posesión, documentos que obran en autos⁹, por lo que se pudo establecer que el negocio de que trata esa escritura versa sobre venta de derechos gananciales y herenciales en calidad de cesionario en la sucesión de Modesto Gómez, lo que adquirió mediante Escritura 1515 de 1996, misma que reposa en el expediente¹⁰, por lo que se pudo establecer que trata de un negocio semejante.
- A folio 57 obra copia del plano predial catastral, documento que tampoco aporta información relevante para esclarecer la naturaleza jurídica del inmueble, no indica que esta fracción de terreno provenga de una de mayor extensión, o que esa matrícula se derive de alguna anterior.
- A partir del folio 61 se observa el dictamen pericial, documento que si bien es cierto es bastante claro e ilustrativo en punto a la identificación física del terreno, tampoco aporta información que permita siquiera inferir que este fundo haya hecho parte de otro de mayor extensión, al que se pueda recurrir en busca de una cadena de titulares del derecho real de dominio.

De ninguno de los documentos relacionados se puede colegir la existencia de dominio pleno sobre el predio pretendido en usucapión, más bien, avizoran la presunción de baldío de este fundo, de manera que en atención a los señalamientos jurisprudenciales referidos en acápite precedente, en el caso que se estudia, devino para el despacho la tarea de emprender las labores necesarias para clarificar la naturaleza jurídica del inmueble objeto de prescripción adquisitiva, con miras a determinar la viabilidad de la acción de pertenencia para adquirir su dominio.

Fue así como desde el auto admisorio de la demanda se requirió a la parte demandante para que dentro de un término perentorio allegara la ficha predial del inmueble objeto de las pretensiones, y copia legible de las siguientes escrituras 1) Escritura 146 del 04 de abril de 1918; 2) Escritura 609 del 13 de septiembre de 1923, de la notaría primera del circuito de Chiquinquirá; 3) Escritura pública 02 del 02 de enero de 1924, de la notaría primera del circuito de Chiquinquirá; 4) Escritura 404 del 29 de julio de 1925, de la notaría primera del circuito de Chiquinquirá; 5) Escritura 105 del 06 de marzo de 1934, de la notaría primera del circuito de Chiquinquirá; 6) Escritura pública 673 del 02 de diciembre de 1942 de la notaría primera del circuito de Chiquinquirá. Lo anterior, teniendo en cuenta que las que se

⁹⁹ Se encuentra a partir del folio 24, archivo 01

¹⁰ Obra a partir del folio 31, archivo 01

allegaron con la demanda no eran del todo legibles y se estimó necesario contar con documentación idónea para remitir a la Agencia Nacional de Tierras, a fin de que se pronunciara con respecto a la naturaleza jurídica del bien.

En efecto, se incorporó también la ficha predial del inmueble San Camilo, en este documento tampoco se encontró referencia a una ficha anterior de donde se haya derivado el predio No. 00368, únicamente refiere la matrícula inmobiliaria 072- 54042, que es la que se ha venido estudiando, no relaciona propietarios distintos a los que se mencionan en el precitado folio, y tampoco hace referencia a escrituras diferentes a las que ya se mencionaron, de hecho, solo menciona la No. 1515 del 22/11/1996 y la No. 0775 del 06/06/2007, que como ya se explicó versan sobre compraventas de derechos y acciones (fls. 171 a 174, archivo 19).

Del análisis conjunto de los documentos relacionados con antelación, es decir, los que se aportaron con la demanda y los que se allegaron por solicitud oficiosa del juzgado, se colige que el predio objeto de usucapión ha sido manejado y explotado por particulares, desde aquella época, año 1918, no obstante, todos estos instrumentos hacen referencia a derechos y acciones y derechos herenciales (falsa tradición) sobre el fundo objeto de pertenencia, y, pese a que se incorporó a la actuación la escritura más antigua que se menciona en otros instrumentos posteriores, ni esta, ni las demás hacen referencia o permiten colegir que sobre este terreno haya existido en alguna época derecho real de dominio.

Ahora, ni por asomo puede decirse que los títulos escriturarios traídos al proceso constituyen la llamada fórmula transaccional para demostrar la propiedad privada sobre el predio, pues dicha fórmula está prevista en el art. 3 de la Ley 200 de 1936 y hace referencia a los *“títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”*, y como se ha dicho de manera insistente, ninguno de los títulos acopiados corresponde a tradiciones de dominio (subrayas del juzgado).

Aunado a lo anterior, se tienen el pronunciamiento de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), entidad que mediante oficio 202310315205011, informó acerca del estudio realizado a la documentación remitida en el marco de este proceso y en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 375, núm. 6 inc.2º del Código General del Proceso, y luego de hacer el análisis detallado de cada una de las escrituras que le fueron remitidas, así como del certificado especial de la ORIP Chiquinquirá y del folio inmobiliario del predio, concluyó que *“no se acredita propiedad privada en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, por lo cual se presume que el predio con FMI 072- 54042, es un inmueble rural baldío”*.

Para mayor ilustración de la decisión a continuación se insertan los apartes relevantes del estudio que adelantó esta entidad y que plasmó en el precitado oficio:

Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital con sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 527 de 1999.

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, al hacer las observaciones del registro de propiedad al folio, NO SE EVIDENCIA UN DERECHO REAL DE DOMINIO en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permita acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del folio está registrado que éste fue adquirido así **"VENTA DERECHOS GANANCIALES Y HERENCIALES EN LA SUCESION DE : GREGORIA TORRES"**, mediante Escritura Pública No. 673 del 02 de diciembre de 1942.

Por tal razón, se procedió a verificar la documentación adjunta por su despacho al radicado de entrada No. 202362007809912, donde se encontró contenido en la Escritura señalada el siguiente negocio jurídico:

"Que da en venta real y efectiva a favor del señor Cañón es a saber: todos los derechos y acciones que tiene y le corresponden como gananciales en la sociedad conyugal con su finada esposa Gregoria Torres, vinculados dichos derechos en un terreno ubicado en la vereda de "vuelitas", jurisdicción del municipio de Caldas, que adquirieron por compras hechas a Pedro Páez, por escritura número 146 de fecha 4 de abril de 1918, de la Notaría Segunda de este circuito, y por compra a Hipólito Moreno, por escritura número 105 de 14 de mayo de 1934, de esta notaría. Igualmente vende el señor Pinilla y Verónica Moreno, vinculados en el terreno arriba expresado y cuyo título se ignora por ser de tiempo inmemorial cuyo terreno donde estén constituidos los derechos y acciones (...) vende su denomina "San Camilo"

Dado que de la lectura realizada se extrae que el negocio jurídico recae sobre derechos y acciones correspondientes a los indicados recaen sobre un posible derecho real de herencia, más no sobre el derecho real de dominio necesario para acreditar la propiedad privada en cabeza de un particular sobre el predio, por lo anterior, se procedió a revisar las Escrituras Públicas enunciadas en el apartado anterior en aras de poder establecer si se acredita o no propiedad privada sobre el predio objeto de estudio.

- En cuanto a la Escritura Pública No. 146 de 4 de abril de 1918: se encontró lo siguiente **"(...) venta real y enajenación perpetua al señor Pinilla es a saber: el derecho y acción ósea la octava parte de un terreno ubicado en [texto ilegible] jurisdicción del municipio de caldas adquirido por legado de la señora Jacinta [texto ilegible] (...) No se indican título con el cual se transfirió el derecho real de dominio en favor de la Causante.**
- En cuanto a la Escritura 105 08 de marzo de 1934 allegada (fecha no corresponde a la indicada en la Escritura 673 del 02 de diciembre de 1942.No obstante, se revisó el documento allegado), donde se encontró lo siguiente: **" vende (...) los derechos y acciones que tiene y le corresponden por herencia de finada señora [texto ilegible] en una finca ubicada en la vereda [texto ilegible] del municipio de Caldas que a la causante le correspondió por herencia de su madre la señora [texto ilegible] (...) No se indican título con el cual se transfirió el derecho real de dominio en favor de la Causante.**

Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 527 de 1999.

De lo anterior se puede inferir que NO SE EVIDENCIA UN DERECHO REAL DE DOMINIO en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, en tanto que ambas Escrituras Públicas contienen negocios jurídicos relacionados con la venta de derechos o acciones relacionados con el derecho real de herencia.

Por otro lado, al realizar el análisis de la documentación adjunta su solicitud, encontró que la parte demandante en el escrito de demanda relacionó como antecedente registral del predio objeto de estudio la Escritura Pública No. 892 del 28 de diciembre de 1943, instrumento que allegó. Al consultar la plataforma de la Ventanilla Única de Registro (VUR) no se encontró registro de dicha escritura por lo que no es posible establecer la relación de aquel con el predio objeto de estudio, sin embargo, al realizar lectura de la misma se evidenció el siguiente negocio jurídico:

"(...) venta real y efectiva a favor del señor Cañón, es a saber: Todos los derechos y acciones que tiene y le corresponden por herencia de su finada madre Gregoria Torres de Pinilla. Vinculados estos derechos y acciones que vende en un terreno ubicado en la vereda de "Vuelitas", jurisdicción del municipio de Caldas, denominado San Camilo, que hubo la causante dentro de la sociedad conyugal con su esposo Heliodoro Pinilla, por compras hechas a Pedro Páez, Sebastián, Moisés y Jesús Peña, Hipólito Moreno y Rosalia Villamil, por escrituras números 146 de 4 de abril de 1918, de la notaría 2ª de Chiquinquirá; 609 de 13 de septiembre de 1923 de esta Notaría; 404 de fecha 29 de junio de 1.925, de esta misma Notaría; 105 de 14 de mayo de 1934, de esta notaría; y 2 de fecha 2 de enero de 1924 otorgada en la Notaría Primera del Circuito de Chiquinquirá (...) "

Aunado ello, aparte de las escrituras públicas Escritura Pública No. 146 de 4 de abril de 1918 y Escritura 105 08 de marzo de 1934 ya mencionadas, se encontraron los siguientes instrumentos públicos los cuales contienen lo siguiente:

- Escritura Pública No. 609 de 13 de septiembre de 1923. Contiene el siguiente negocio jurídico **" (...) venta real y enajenación perpetua al señor Pinilla todos los derechos y acciones que tiene y le corresponden [texto ilegible] por herencia de su madre Primitiva Torres, vinculado en un terreno [texto ilegible] ubicado en el municipio de Caldas (...) " No se indican título con el cual se transfirió el derecho real de dominio en favor de la Causante.**
- Escritura Pública No 404 de fecha 29 de junio de 1.925. Contiene el siguiente negocio jurídico **" Transfiere a título de venta real y efectiva a [NOMBRE ILEGIBLE] el derecho hereditario que le corresponde por su finada madre Jacinta Cortés [palabras ilegible] derecho hereditario vinculado con el terreno denominado SAN CAMILO, jurisdicción de Caldas (...) ". No se indican título con el cual se transfirió el derecho real de dominio en favor de la Causante.**
- Escritura Pública No 2 de fecha 2 de enero de 1924. Contiene el siguiente negocio jurídico: **" que da en venta un terreno (...) predio SAN CAMILO en la jurisdicción de Caldas, [texto ilegible] adquirido por la vendedora por herencia de su finado padre Señor Aquilino Villamil (...) ". No se indican título con el cual se transfirió el derecho real de dominio en favor del Causante.**

Lo expresado hasta el momento encuentra soporte adicional en el certificado de fecha 29 de junio de 2023 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, allegado por el despacho, en donde se indicó:

"con la documentación e información aportada por el usuario se consultó la base de datos aplicativo (SIR) y demás información publicitada en el folio de matrícula inmobiliaria 072-54042 (...) la inexistencia de pleno dominio y/o Titularidad de Derechos reales de Dominio, toda vez que dichos registros no acreditan propiedad privada (...)"

Cabe advertir que respecto del inmueble objeto de consulta, puede tratarse de un predio de naturaleza baldía (...)"

En consecuencia, con la información registral con la que se cuenta se establece que NO se acredita propiedad privada en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, por lo cual **se presume que el predio con FMI 072-54042 es un inmueble rural baldío.**

Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 527 de 1999.

Como se puede observar, la autoridad administrativa también hizo el estudio detallado de cada una de las escrituras que le fueron remitidas, pero

desafortunadamente, como ya lo había advertido este despacho, ninguna de ellas hace referencia a un negocio jurídico de transferencia de propiedad o derecho real de dominio, luego ha sido imposible desvirtuar la presunción *iuris tantum* de baldío que cobija este fundo, pues no se puede olvidar que en la sentencia de unificación que se ha venido citando¹¹, la Corte Constitucional se pronunció en los siguientes términos:

La jurisprudencia constitucional, por su parte, ha entendido que sólo mediante los mencionados títulos puede desvirtuarse la presunción legal de la naturaleza baldía de los bienes rurales. Esta ha sido la interpretación reiterada de la Corte Constitucional, entre otras, en la ya mencionada Sentencia T-727 de 2016, oportunidad en la cual dijo la Corte:

*“(…), el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción **iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado**, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable”¹² (Negrillas fuera del original)”.*

En las anteriores circunstancias y no obstante que conforme a los títulos estudiados se avizora que el predio ha estado en manos de particulares desde hace mucho más de 10 o 20 años, dada la carencia del derecho real de dominio sobre el mismo, no es viable hablar del ejercicio de posesión sobre este fundo, ya que al tenor de lo señalado en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho no tienen la calidad de poseedores, y en tales condiciones estas tierras solo pueden adquirirse mediante título otorgado por el Estado, tal y como lo reitero la Corte en la sentencia de unificación No. 288 de 2022.

Bajo este estado de cosas, jurídicamente no es viable continuar con el trámite de la acción de pertenencia, en tanto, no se logró acreditar propiedad sobre el predio objeto de las pretensiones en los términos del art. 48 de la Ley 160 de 1994, dado que no se trajo al proceso título originario expedido por el estado, y ninguna de las escrituras que se incorporaron, ni las inscritas, ni las no inscritas en el folio inmobiliario, evidencian tradiciones de pleno dominio.

Al respecto, es necesario recordar, de una parte, que información diferente a la registral no podrá servir para demostrar dominio sobre el inmueble, y de otra, que quien pretenda adquirir el dominio de un predio rural por prescripción adquisitiva tiene la carga de probar dentro del proceso los

¹¹Se trata de la sentencia SU 288/2022

¹² Ver, Corte Constitucional, sentencias T-548 de 2016 y T-549 de 2016.

requisitos para ello¹³, sin perjuicio de la actividad oficiosa del juez¹⁴, misma que este despacho asumió desde el proveído de admisión sin resultados satisfactorios.

Ahora, las demás pruebas solicitadas pendientes por decretar y practicar son de carácter testimonial, luego, resultan a todas luces inconducentes de cara a demostrar la naturaleza jurídica del predio objeto del proceso, ello por cuanto no se trata de pruebas contempladas en el artículo 48 de la ley 160 de 1994 admisibles para dicho propósito, pues se recuerda que los medios admisibles para demostrar propiedad privada y así desvirtuar la presunción de bien baldío, de acuerdo a la ley 160 de 1994, en armonía con la SU 288 de 2022, son: **1.** el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal o **2.** los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha Ley, en que consten **tradiciones de dominio**¹⁵ por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.

Bajo este estado de cosas, como quiera que no se logró demostrar la naturaleza jurídica privada del predio San Camilo en los términos del párrafo precedente, de conformidad con lo señalado en el art. 375 del C.G.P., y en la regla No. 8 de la sentencia SU 288 de 2022, se declarará la terminación anticipada del proceso; y como la parte demandante está integrada por una mujer rural, se ordenará remitir el expediente a la ANT, para lo de su cargo, en cumplimiento a la subregla 7.3 de la precitada sentencia de unificación, que prevé a cargo es entidad el deber de ofrecer información y orientación acerca de los programas de acceso, formalización y regularización de la propiedad rural; y a fin de que incluya a los demandantes como beneficiarios del proceso de adjudicación de baldíos, en cuanto tiene que ver con el inmueble denominado San Camilo, siempre y cuando se reúnan los requisitos legales para tal fin.

5. CONCLUSIÓN

Acorde con lo expuesto, es claro que procesalmente no se demostró que el predio “San Camilo” identificado con F.I. No. 072-54042 sea un inmueble de naturaleza privada, pues así lo indicó la Autoridad encargada de clarificar la situación de los predios rurales de la Nación, y lo cierto es que no se encontró título alguno sobre la existencia del derecho real de dominio sobre el mismo, ni tampoco acerca de que este hubiera sido adjudicado por el Estado a los particulares, de manera que no se dan los presupuestos exigidos en el art. 48 de la Ley 160 de 1994 para acreditar propiedad privada sobre este fundo, en consecuencia, el mismo es imprescriptible, por tanto, se abre paso la terminación anticipada del proceso, de conformidad con lo señalado en el art. 375-4º del CGP, y en consecuencia, se remitirán las diligencias a la Agencia Nacional de Tierras, a fin de que incluya a los demandantes como beneficiarios del proceso de adjudicación de baldíos,

¹³ Así lo indicó la sentencia SU 288/2022 en la regla 5

¹⁴ Regla 6 *ibidem*

¹⁵ Al respecto se insiste en que los títulos debidamente inscritos deben ser traslaticios del dominio por lo que no son admisibles aquellos en los que consten falsas tradiciones.

siempre y cuando se reúnan los requisitos legales para tal fin, y en todo caso para que les brinde información y orientación en cumplimiento a la subregla 7.3 de la Sentencia SU-288 de 2022.

Finalmente, se señala que no habrá condena en costas, como quiera que no existe evidencia en el expediente de gastos imputables a este rubro, en los términos de los artículos 361 a 364 de la Codificación Procedimental.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Caldas, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

RESUELVE:

PRIMERO: Declárese la terminación anticipada del proceso de pertenencia promovido a través de apoderada judicial, por los ciudadanos JUAN DE JESÚS PAÉZ CORTÉS y EDELMIRA SALINAS DE PAEZ, en contra de personas indeterminadas, sobre el predio denominado “San Camilo” registrado en el folio inmobiliario No. 072-54042 de la ORIP de Chiquinquirá, por las razones expuestas al analizar el caso concreto.

SEGUNDO: Ordénese el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda dispuesta en el auto Admisorio de la misma. **Por Secretaría,** elabórese el oficio y remítase al correo electrónico de la parte interesada para que le dé el trámite correspondiente.

TERCERO: Adviértase a la parte demandante que de no demostrarse con relación al inmueble objeto de pertenencia: **1.** la existencia de título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal o **2.** los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha Ley, en que consten **tradiciones de dominio** por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, **la adjudicación del predio “San Camilo”** registrado en el folio inmobiliario No. 072-54042 de la ORIP de Chiquinquirá, corresponde a la Agencia Nacional de Tierras, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017 y la Resolución 740 del mismo año, modificada por la resolución 12096 del 16 de agosto del año 2019.

CUARTO: Ordenar a la Agencia Nacional de Tierras, incluir a los ciudadanos JUAN DE JESÚS PAÉZ CORTÉS y EDELMIRA SALINAS DE PAEZ, como beneficiarios del proceso de adjudicación de baldíos, en cuanto tiene que ver con el inmueble denominado “San Camilo” registrado en el folio inmobiliario No. 072-54042, siempre y cuando ellos acrediten el cumplimiento de los requisitos legales, y en todo caso, que les brinde información y orientación en cumplimiento a la subregla 7.3 de la Sentencia SU-288 de 2022. **Por Secretaría,** ofíciase y remítase copia íntegra del expediente, solicitándole que en el término perentorio de ocho (8) días,

contados a partir de que reciba la comunicación, indique los medios a través de los cuales los ciudadanos puede comunicarse con esa Entidad; una vez se obtenga la información, remítasele a los interesados y a su apoderada judicial para los fines que estimen pertinentes.

QUINTO: Cumplido lo anterior, **archívase** definitivamente las diligencias, dejando las constancias y anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

La Juez,

FLOR DEL CARMEN MORA MUÑOZ



Firmado Por:
Flor Del Carmen Mora Muñoz
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
Caldas - Boyaca

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: **5efa4f5f9e56d90d9c97cbaf9151e255ff8d610793ec4cb3f50e7325d46e886e**

Documento generado en 21/03/2024 04:45:55 p. m.

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