



**DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CALDAS (BOYACÁ)**

Caldas, veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

**PROCESO VERBAL SUMARIO DE PERTENENCIA –MINIMA CUANTÍA-  
RADICACIÓN No 151314089001-2021-00005-00  
DEMANDANTES: NAYI RAMÍREZ LÓPEZ EN CALIDAD DE ACREEDOR DEL SEÑOR VENICIO ALFONSO CAÑÓN SALINAS  
DEMANDADOS: LEONIDAS CORTES Y PERSONAS INDETERMINADAS  
ASUNTO: SENTENCIA ANTICIPADA**

**1. ASUNTO A RESOLVER**

Procede el Despacho a dictar sentencia para declarar la terminación anticipada del proceso, porque el mismo versa sobre un predio rural baldío de la Nación.

**2.. ANTECEDENTES**

**2.1. La Demanda**

El ciudadano **NAYI RAMÍREZ LÓPEZ en calidad de acreedor hipotecario del señor VENICIO ALFONSO CAÑÓN SALINAS**, actuando a través de apoderado judicial presentó demanda de pertenencia en contra de Leonidas Cortés y personas indeterminadas que se crean con algún derecho sobre predio rural denominado según la oficina de instrumentos públicos como “**Lote primer el salitre**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 072-18464, y en catastro con la cédula No. 00-02-0003-0315-000, ubicado vereda Palmar 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 por sentencia que haga tránsito a cosa juzgada y efecto erga omnes, que **NAYI RAMÍREZ LÓPEZ en calidad de acreedor hipotecario del señor VENICIO ALFONSO CAÑÓN SALINAS**, ha adquirido el bien inmueble del presente litigio por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el derecho real de dominio pleno y absoluto sobre el inmueble denominado “**LOTE PRIMER EL SALITRE**”, ubicado en la vereda Palmar del municipio de Caldas – Boyacá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 072-18464, y en catastro con la cédula No. 00-02-0003-0315-000.
- Se ordene la inscripción de la demanda y posterior sentencia en los libros respectivos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá (Boy), al folio de matrícula inmobiliaria No. 072-18464, para los fines legales correspondientes (Decreto 1250 de 1970 art.4)
- Ordenar los emplazamientos, de conformidad con lo reglado en el art. 375, numeral 2 del Código General del Proceso.

- Si existe oposición, 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:

Señala que, el señor **Venicio Alfonso Cañón Salinas**, adquirió por compraventa de derechos y acciones el inmueble denominado "**LOTE PRIMER EL SALITRE**" ubicado en la vereda Palmar del municipio de Caldas – Boyacá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 072-18464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, compra realizada a la señora Ana Odilia Rodríguez de Benítez, mediante escritura pública No. 0734 del 29 de mayo de 2007 de la Notaría Primera de Chiquinquirá, donde se evidencia la posesión pacífica interrumpida del señor **Venicio Alfonso Cañón Salinas**, superan el tiempo requerido para la prescripción extraordinaria en los términos de la Ley 791 de 2002, esto es, desde el 30 de mayo de 2007 hasta la fecha de presentación de la demanda.

Indica que la tradición del inmueble objeto de la Litis se encuentra establecida de la siguiente manera:

- a. El señor VENICIO ALFONSO CAÑÓN SALINAS adquirió el inmueble objeto del litigio mediante compraventa de derechos y acciones (falsa tradición) realizada a la señora ANA ODILIA RODRÍGUEZ DE BENÍTEZ mediante escritura pública No. 0734 del 29 de mayo de 2007, de la Notaría Primera de Chiquinquirá.
- b. La señora ANA ODILIA RODRÍGUEZ DE BENÍTEZ, adquirió mediante compraventa de derechos gananciales o herenciales de la sucesión ilíquida de AGUSTÍN CORTÉS en calidad de sucesora y como herencia le correspondieron, en condición de hija legítima a LUCRECIA CORTÉS PINEDA, mediante escritura pública 0413 del 27 de mayo de 1999 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá.
- c. La señora LUCRECIA CORTÉS PINEDA, adquirió mediante compraventa derechos herenciales o gananciales a PINEDA VIUDA CORTÉS BRÍGIDA, ALFREDO CORTÉS PINEDA, ANA FLORINDA CORTÉS DE RODRÍGUEZ y BLANCA LILIA CORTÉS, mediante escritura pública 1318 de 12 de diciembre de 1922 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá.
- d. El señor AGUSTÍN CORTÉS, adquirió mediante compraventa de derechos herenciales a JOSÉ J FLORIÁN V, mediante escritura pública 82 de 26 de enero de 1955 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá.
- e. AGUSTÍN CORTÉS, adquirió mediante compraventa de derechos herenciales a PRIMITIVO CORTÉS, mediante escritura pública 659 de 03 de agosto de 1954 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá.
- f. AGUSTÍN CORTÉS, adquirió mediante compraventa, derechos herenciales al señor PARMENIO CORTÉS SIERRA, mediante escritura 97 del 29 de enero de 1954 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá.
- g. AGUSTÍN CORTÉS SIERRA, adquirió mediante compraventa derechos y acciones al señor PARMENIO CORTÉS SIERRA, mediante escritura pública 1117 de 29 de octubre de 1947 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá.
- h. PRIMITIVO CORTÉS, adquirió mediante compraventa de derechos herenciales al señor LEÓNIDAS CORTÉS mediante escritura 157 de 31 de marzo de 1921 Notaría Segunda de Chiquinquirá, determinado existencia de derecho real de herencia, acto por el cual se le ha dado tratamiento público de propiedad privada desde antes del 05 de agosto de 1974 de acuerdo a lo reglado por el artículo 665 del código civil

colombiano “**DERECHO REAL**, es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”.

Precisa que la posesión ejercida por el señor VENICIO ALFONSO CAÑÓN SALINAS, sobre el predio objeto del litigio, no ha sido interrumpida ni civil, ni naturalmente, y ha sido pública, pacífica y tranquila, sin violencia o clandestina.

Afirma que de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad con nota especial sobre los derechos **Real de Herencia**, emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá (Boy) sobre el inmueble denominado “**LOTE PRIMER EL SALITRE**” ubicado en la vereda Palmar del municipio de Caldas – Boyacá, relacionado con la **PRETENSIÓN PRIMERA**, figura como titular del derecho real de herencia: **LEONIDAS CORTÉS** a partir de la escritura 157 del 31 de marzo de 1921 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá en donde se realizó compraventa de derechos herenciales por parte de LEONIDAS CORTÉS a PRIMITIVO CORTÉS, acto por el cual se le dio tratamiento público de propiedad privada antes del 05 de agosto de 1974. El derecho real de herencia está en cabeza de LEONIDAS CORTÉS, quien enajenó los derechos que tiene y le correspondían por herencia de su finada madre DOLORES RODRÍGUEZ DE CORTÉS, según consta en la escritura 157 del 31 de mayo de 1921 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá y la Resolución No. 12225 del 19 de septiembre del 2019, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo cual se demandan a estos, sus herederos y PERSONAS INDETERMINADAS según el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso.

Expresa que el demandante NAYI RAMÍREZ LÓPEZ, funge en este proceso como acreedor hipotecario del señor VENICIO ALFONSO CAÑÓN SALINAS, que cumplen con lo establecido en el artículo 762 del C.C., por cuanto ha ejercido la posesión material del predio objeto de usucapión con ánimo de señor y dueño, exteriorizando a la vista de todos sus vecinos, la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, tranquila, sin violencia ni clandestinidad con la aprehensión de los bienes, en virtud de la cual:

- Han ejecutado actos públicos que le dan el carácter de poseedor legítimo, mediante una permanente, continua y adecuada posesión del predio, consistente entre otros hechos ostensibles, mantenimiento y mejoras del inmueble.
- Igualmente han detentado para sí, la cosa a usucapir, sin reconocer dominio ajeno respeto de terceros, pues han disfrutado el predio efectuando mejoras, consistentes en adecuación de la vía de acceso al predio, levantamiento y cambio de cercas, sembrar cultivos de lulo, mantenimiento general de la finca, adecuación e instalación de servicios públicos, pago de impuestos prediales, pago de servicios públicos los cuales se han realizado de manera que se ha ejercido públicamente el señorío sobre el inmueble a usucapir, actos estos que solo dan derecho al dominio por haberlos ejecutado como señores y dueños, esto es el animus.

Indica que el predio objeto de usucapión no hace parte de otro predio de mayor extensión, NO es imprescriptible, NO es de uso público, NO es inembargable, ni su apropiación, posesión u ocupación se halla prohibida por la constitución o la ley en general.

Manifiesta que el señor NAYI RAMÍREZ LÓPEZ, actúa bajo su calidad de ACREEDOR HIPOTECARIO del señor VENICIO ALFONSO CAÑÓN SALINAS, en Proceso Ejecutivo de

Mínima Cuantía No. 2013-00026, adelantado en el Juzgado Promiscuo Municipal de Caldas – Boyacá, el cual actualmente se encuentra en trámite.

Narra que el demandante NAYI RAMÍREZ LÓPEZ, quien funge como ACREEDOR HIPOTECARIO del señor VENICIO ALFONSO CAÑÓN SALINAS le ha conferido poder especial, amplio y suficiente para adelantar en su nombre esta acción.

## **2.2. Actuación Procesal**

Mediante auto de fecha 11 de febrero de 2021, 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 Leonidas Cortés y las personas indeterminadas 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. (fl. 76 -79)

El 17 de febrero de 2021, se recibió respuesta de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, indicando que una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FVR a la fecha, no se encontró inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 072-18464.

El 12 de abril de 2021, la ANT solicitó se le enviara Certificado de antecedentes registrales y de titulares de derecho real de dominio en el sistema antiguo, así como copia simple, completa, clara y legible de la Escritura 157 del 31 de marzo de 1921, de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, para poder emitir pronunciamiento acerca de la naturaleza jurídica del inmueble (fls.121-122), por lo que mediante auto del 15 de abril de 2021, se ordenó oficiar a dicha entidades para remitieran dicha documentación (fls. 127-128).

El 20 de abril de 2021, el apoderado de la parte demandante allegó la Escritura 157 del 31 de marzo de 1921 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá. (fls. 134 -140) y el 18 de junio de 2021, remitió el Certificado de antecedentes registrales y de titulares de derecho real de dominio en el sistema antiguo emanados de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá - Boy. (fls. 125 – 130), y en la misma fecha se remitió la documentación a la ANT (fl. 131).

La ciudadana NATIVIDAD DEL ROSARIO SÁNCHEZ, actuando a través de apoderado judicial, formuló oposición a las pretensiones de la demanda, a través de escrito recibido en el correo electrónico institucional el 13 de mayo de 2021, señalando que es ella quien ostenta la posesión conforme a derecho sobre el predio objeto de las pretensiones desde el mes de noviembre del año 2009, por tanto, se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló tres excepciones de mérito, una de ellas “prescripción adquisitiva de dominio o usucapión en favor de mi poderdante natividad del rosario Sánchez”. (fls.143 a 150 PDF 15 del expediente)

El 6 de agosto de 2021, la Procuradora Agraria de Boyacá, contestó la demanda solicitando práctica de pruebas. (fls. 145-147)

El 26 de agosto de 2021, y previo a haberse reiterado en dos oportunidades la solicitud de pronunciamiento acerca de la naturaleza jurídica del predio, (fls. 134 y 144), se requirió a la ANT, para que dirimiera dicho aspecto, so pena de iniciar trámite sancionatorio. (fls. 149-150) y como no se recibió respuesta dentro del término señalado, el 23 de septiembre siguiente, se profirió auto dando apertura al incidente en contra de esta entidad. (fls. 156-157) y en efecto, el día 27 siguiente, se recibió respuesta señalando que el inmueble objeto de las pretensiones es un baldío y con dicho informe ingresó el proceso al despacho. (fls. 158-160)

### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1 Presupuestos Procesales**

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para regular la formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son demanda en forma (Art. 82 y ss del C. G. del P.); competencia del Juez de instancia en razón a la naturaleza del asunto, el factor objetivo de la cuantía y la ubicación del inmueble objeto de usucapión (Art. 17, núm. 1º y 26 núm. 3º del C. G. del P. y artículo 28, núm. 7º del C de P.C.); en el asunto que ocupa la atención del Despacho no merecen ningún reparo; y, como no se observa causal de nulidad alguna que comprometa la validez de lo actuado, se procederá emitir una decisión de fondo.

#### **3.2. Problema Jurídico**

Con base en los antecedentes consignados anteriormente, le corresponde al Despacho determinar, si se han acreditado procesalmente los requisitos legales para declarar la terminación anticipada del proceso, habida cuenta que la pretensión versa sobre un fundo que ha sido catalogado por la A.N.T. como un inmueble rural baldío de la Nación.

#### **3.3 Marco Jurídico Aplicable y análisis del Caso Concreto**

##### **3.3.1 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.).

### 3.3.2. 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 las entidades de derecho público tienen dominio) y bienes fiscales adjudicables, dentro de los cuales se encuentran los baldíos.<sup>1</sup>

Ahora, diversas disposiciones normativas han regulado los casos en los que se presume que un predio puede ser baldío, entre ellas se tienen: el 65 de la Ley 160 de 1994, el artículo 675 C. C., el artículo 375 C.G. del P. y el artículo 4 de la Ley 1579. A partir de estas normas se ha llegado a identificar la siguiente presunción: el fundo que carece de antecedentes registrales debe presumirse como bien “baldío.”<sup>2</sup> Aunado a esto se ha puntualizado que

<sup>1</sup> Sentencia C-255 de 2012, citada en la sentencia T-548 de 2016

<sup>2</sup> Así lo señaló la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC056-2019. M.P. Francisco José Ternera Barrios. Conjuez.

“en caso de no existir un propietario inscrito, ni cadenas traslaticias del derecho de dominio que den fe de dominio privado (en desmedro de la presunción de propiedad privada), y que la sentencia se dirija además contra personas indeterminadas **es prueba sumaria que puede indicar la existencia de un baldío**”<sup>3</sup>, caso en el cual 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, siendo fundamental para tal propósito, para clarificar la naturaleza jurídica del predio, el concepto del INCODRE, hoy de la Agencia Nacional de Tierras.<sup>4</sup>

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.*”

De otra parte, el artículo 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.

*La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio (...)* (subrayado fuera del original).

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.

### 3.3.3. La Terminación anticipada del proceso

El artículo 278 del C. G. del P. contempla la posibilidad de proferir sentencia anticipada en tres eventos:

<sup>3</sup> Concepto del Incoder - Cuaderno de Revisión, folio 74 de la sentencia T-488 de 2014. MP: Jorge Iván Palacio, citado en la sentencia STC056-2019

<sup>4</sup> 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.

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

Pero existen otras disposiciones normativas que viabilizan esta figura jurídica, y de ellas se ha ocupado el H. ex magistrado de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia y doctrinante, Dr. Edgardo Villamil Portilla, al estudiar los casos especiales de sentencia anticipada, dentro de los que enlistó el numeral 4º del artículo 375 del C.G. del P., que faculta al Juez para rechazar de plano la demanda o para declarar la terminación anticipada del proceso, mediante providencia motivada, cuando 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.

Sobre el particular señaló el doctor Villamil Portilla:

*“En nuestra opinión la “providencia” a que alude el artículo 375 no puede ser nada distinto que una sentencia que decide uno de los aspectos medulares de la pretensión, esto es la imprescriptibilidad del bien. La vaguedad el CGP consiste en aludir a una providencia, expresión genérica que podría llevar a pensar en un auto o una sentencia, cuando en verdad la esencia de la decisión, por lo que ella resuelve, no puede ser otra que una sentencia.*

*Curiosamente, en este caso es posible que el juez rechace la demanda cuando el bien es imprescriptible prolongando la posibilidad de que el interesado plantee una y otra vez nuevas demandas con idéntica pretensión. Por el contrario, si el juez por error o deliberadamente, admite la demanda y luego dicta sentencia anticipada declarando la imprescriptibilidad del bien, el asunto hace tránsito a cosa juzgada.”<sup>5</sup>*

#### 4.3.4. El caso concreto

La pretensión adquisitiva de dominio en virtud de la posesión que aduce el demandante, versa sobre el predio denominado Lote Primer El Salitre identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 072-18464, y en catastro con la cédula No. 00-02-0003-0315, ubicado en la vereda Palmar 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: *“Se determina la existencia del derecho real de herencia, de acuerdo al contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1921, con la inscripción en la anotación No, 01 –complemento- escritura No. 157 del 31-03-1921 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá de la compraventa de derechos herenciales, por parte de Cortés Leonidas, a Cortés Primitivo; acto por el cual se le ha dado tratamiento público de propiedad privada desde antes del 05 de agosto de 1974”*

---

<sup>5</sup>Villamil Portilla, Edgardo (2016). Sentencias Anticipadas Código General del Proceso, 1ª edición, Bogotá. Editorial Panamericana Formas e impresiones S.A. pág. 15

- El certificado de tradición y libertad del inmueble, en cuya complementación se lee: "CORTES PRIMITIVO ADQUIRIÓ EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA DE LOS DERECHOS HERENCIALES A: CORTÉS LEONIDAS, SEGÚN CONSTA DE LA ESCRITURA 157 DEL 31 DE MARZO DE 1921 DE LA NOTARÍA 2 DE CHIQUINQUIRÁ, REGISTRADA EL 12-02-1921, EN EL LIBRO 1 TOMO 2, FOLIO 33 PARTIDA 354...CORTÉS LEONIDAS ADQUIRIÓ EL INMUEBLE POR HERENCIA DE SU FINADA MADRE RODRÍGUEZ DE CORTÉS DOLORES, SIN MÁS DATOS DE LA ESCRITURA NI DE REGISTRO. NOTA: DATO ESTE TOMADO DE LA ESCRITURA 157 DEL 3-03-1921 CITADA EN ESTA COMPLEMENTACIÓN".

Ahora, las 12 primeras anotaciones del precitado folio inmobiliario dan cuenta de la compraventa de derechos herenciales y derechos y acciones sobre dicho predio, de manera que todas corresponden a la llamada falsa tradición. Aunado a lo anterior, la anotación No. 13 corresponde al registro de la resolución No. 12225, proferida por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, en virtud de la cual dicha entidad señaló que al predio se le ha dado tratamiento público de propiedad privada. No obstante, la oficina de registro de instrumentos públicos señala en la parte final de dicha anotación: "la tradición del predio no se modifica". (fl. 15 a 18)

- Así mismo allegaron copia de las Escrituras públicas relacionadas en el folio inmobiliario, a saber:

**Escritura No. 157 del 31-03-1921** de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, en virtud de la cual Primitivo Cortés compró a Leonidas Cortés, los derechos y acciones que le correspondían en la sucesión de su progenitora Dolores Rodríguez de Cortés, vinculados a un terreno ubicado en la vereda Palmar, jurisdicción del municipio de Caldas. (fls. 71 a 73) Se trata de la escritura que parece relacionada en la complementación del folio inmobiliario 072-18464.

**Escritura No.117 del 29-10-1947** de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, (anotación No. 01 del folio) a través de la cual Parmenio Cortés Sierra vendió a Agustín Cortés Sierra los derechos y acciones que le correspondían en la sucesión de su padre Primitivo Cortés, vinculados en dos globos de terreno denominados El Salitre, ubicados en la vereda El Palmar del municipio de Caldas (fls. 68 a 70).

**Escritura No. 97 del 29/01/1954** de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, en virtud de la cual Parmenio Cortés Sierra, vendió en favor de Agustín Cortés Sierras, los derechos y acciones que le corresponde en la herencia de su señora madre Luisa Sierra, vinculados en dos globos de terreno denominados El Salitre, ubicados en la vereda El Palmar del municipio de Caldas (fls.65 a 67).

**Escritura No. 659 del 03/08/1954** de la Notaría Segunda de Chiquinquirá (anotación No.3), en virtud de la cual Primitivo Cortés enajenó en favor de Agustín Cortés, los derechos y acciones en la sucesión de sus difuntos padres, Primitivo Cortés y Luisa Sierra, vinculados a dos globos de terreno ubicados en la vereda Palmar del municipio de Caldas denominados **El Salitre**, mismo que el causante hubo por compra a Leonidas Cortés, conforme consta en la **Escritura 157 del 31 de marzo de 1921** (fls. 62 a 64).

**Escritura No. 82 del 26/01/1955** a través de la cual el señor José de Jesús Florián V. vendió en favor de Agustín Cortés, los mismos derechos herenciales que hubo por compra a Esther Cortés de Rodríguez, por medio de la Escritura No. 690 del 11 de agosto de 1954 debidamente registrada (anotación No. 4 del folio bajo estudio) provenientes tales derechos de la sucesión de sus padres Primitivo Cortés y Luisa Sierra.

**Escritura No. 1318 del 12/12/1992** de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, a través de la cual Brigida Pineda de Cortés y otros, transfieren a título de venta real y efectiva en favor de Lucrecia Cortés Pineda, los derechos que a la primera corresponden como gananciales y a los demás como herencia en la sucesión ilíquida e intestada de Agustín Cortés, precisando que tales derechos se vinculan al predio denominado Vueltas, que integra el predio denominado Media Luna, distinguido con la cédula catastral No. 00-02-003-0315-00, y especificando con linderos especiales la porción que representa la venta, cuya posesión entregan a la compradora. Además, señala la cláusula tercera que ese globo de mayor extensión al que corresponde el lote que representa los derechos objeto de la venta, proviene de la sucesión ilíquida e intestada de Primitivo Cortés y Luisa Sierra. Esta escritura obra a folios 54 a 58 y corresponde a la anotación No. 6 del folio inmobiliario No 072-18464.

**Escritura No. 0413 del 27/05/1999** de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, en virtud de la cual Lucrecia Cortés Pineda vendió a Ana Odilia Rodríguez de Benítez, derechos gananciales y herenciales que le corresponden o le puedan corresponder en la sucesión ilíquida de Agustín Cortés, mismos que se vinculan exclusivamente en un globo de terreno denominado Vueltas, que integra un predio 002-003-315. En este instrumento alinderan el predio de manera general y luego alinderan de manera especial, la parte que la vendedora entregó a la compradora, en razón a la posesión que venía ejerciendo, precisando en la cláusula tercera de la escritura que el globo de terreno en el que se radican los derechos y acciones objeto de la venta proviene de la sucesión ilíquida e intestada de Primitivo Cortés y Luisa Sierra, y lo cierto es que esta escritura corresponde a la anotación No. 7 del folio No. 072-18464.

**Escritura No.0734 del 29/0/2007** de la Notaría Primera de Chiquinquirá, en ella se lee que la señora Ana Odilia Rodríguez Benítez transfirió a título de venta a favor de Venicio Alfonso Cañón Salinas la totalidad de los mismos derechos gananciales y herenciales sobre el inmueble identificado con folio 072-18464, en cuya tradición se anotó que los derechos de la venta provienen de la sucesión ilíquida de Primitivo Cortés y Luisa Sierra. (fls. 30 a 35)

**Escritura No. 0460 del 13/04/2009** de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, a través de la cual Venicio Alfonso Cañón Salinas hipotecó en favor de Nayi Ramírez López, derechos y acciones sobre este predio, puntualmente los derechos y acciones que adquirió a través de la escritura No.0734 del 29/0/2007 de la Notaría primera de Chiquinquirá. (fls. 36 a 44)

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 corrió traslado de la acción junto con sus anexos a la Agencia Nacional de Tierras (ANT), para que procediera como parte procesal a pronunciarse sobre las pretensiones de la acción de pertenencia, atendiendo lo señalado en la sentencia T-448 de 20114 y conforme con establecido en el Decreto 2363 de 2015, en cuanto encomienda a esta entidad el deber legal de clarificar la naturaleza jurídica de los inmuebles. De la Agencia Nacional de Tierras se obtuvo lo siguiente:

- Mediante oficio No. 20213100240081, del 16 de marzo de 2021, solicitó copia simple, completa, clara y legible de la Escritura Pública No. 157 del 21 de marzo de 1921, con fecha de registro 12 de mayo del mismo año, y, CERTIFICADO DE ANTECEDENTES REGISTRALES Y DE TITULARES DE DEREHO REAL DE DOMINIO EN EL SISTEMA ANTIGUO (entiéndase por sistema antiguo de registro aquel que estaba vigente antes del Decreto Ley 1250 del 1970...) sobre el predio 072-18464, en el que conste: (1) si existen o no antecedentes registrales del derecho real de dominio y (2) titulares de derechos reales de domino en el sistema antiguo, atendiendo lo señalado en las páginas 15 y 16 de la instrucción conjunta 13 (251) de 2014, documentos que le fueron remitidos mediante correo electrónico del 18 de junio anterior, y luego de diversos requerimientos, inclusive con posterioridad al auto que dio apertura al incidente sancionatorio por omisión de respuesta, la entidad se pronunció de fondo mediante oficio No. 20213101079301 del 24 de agosto hogaño, recibido en el correo institucional el 27 de septiembre de 2021, en virtud del cual señaló:

*“En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, al revisar la información registral del predio, **No se evidencia un derecho real de dominio** en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permite acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del folio está registrado que este fue adquirido por **Cortes Sierra Agustín a través de Enajenación Derechos y Acciones calificada con el código 610, la cual se materializó mediante la Escritura Pública No. 1117 del 29 de octubre de 1947, protocolizada en la Notaría Segunda de Chiquinquirá, acto inscrito en la ORIP de Chiquinquirá el día 18 de febrero de 1948.***

*Teniendo en cuenta lo anterior, se solicitó mediante radicado de salida No. 20213100326381, que se aportara certificado de antecedentes registrales de derecho real de dominio en el sistema antiguo y copia de la Escritura Pública No. 157 del 31 de marzo de 1921, protocolizada en la Notaría Segunda de Chiquinquirá; documentos que fueron recibidos mediante radicado 20216200662252.*

*Se procedió a estudiar la Escritura No. 157 de 1921 en donde no se evidencia una transferencia de dominio válida para acreditar propiedad privada como lo estipula el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.*

*En consecuencia, se evidencia que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión, por lo cual se establece que es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Titulo Originario).*

***Lo anterior implica la declaratoria de terminación anticipada de este proceso, de conformidad con el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, toda vez que los predios baldíos son imprescriptibles. En este contexto, para acceder al predio baldío de la Nación, se debe iniciar el procedimiento único de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017 y la Resolución 740 del mismo año.”*** (negrilla de este párrafo es del juzgado)

Del análisis conjunto de las escrituras públicas Nos. 157 del 31/03/1921, 117 del 29/10/1947, 97 del 29 de enero de 1954, 659 del 03/8/1954, 82 del 26/01/1955, 413 el 27/05/1999 y 734 del 29/05/2007, se colige que el predio objeto de usucapión ha sido manejado y explotado por particulares, desde aquella época, año 1921, no obstante, todos estos instrumentos públicos hacen referencia a derechos y acciones, derechos herenciales (falsa tradición) sobre el fundo objeto de pertenencia, y pese a que se incorporó a la actuación la escritura más antigua, misma que data del año 1921, ni esta, ni las demás hacen referencia o permiten colegir que sobre este terreno haya existido en alguna época derecho de dominio. Es más, ni siquiera la resolución No. 12225 de fecha 19/09/2019 expedida por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, inscrita en la anotación No. 13 del folio inmobiliario No. 072-18464, da cuenta de la existencia del derecho real de dominio, ya que fue con base en esta que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá expidió la certificación especial de que trata el art. 375 del Código General del Proceso, señalando: “Con fundamento en la Resolución 12225 del 19-09-2019, (...) se determina la existencia DEL DERECHO REAL DE HERENCIA, de acuerdo al contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año de 1921, con la inscripción en la anotación No. 1 –complemento- Escritura No. 157 del 31-03-1921 de la Notaría Segunda de Chiquinquirá, de la compraventa de derechos herenciales por parte de Cortés Leonidas a Cortés Primitivo; acto por el cual se le ha dado tratamiento público de propiedad privada, desde antes del 5 de agosto de 1974.”

Así las cosas, como ya se mencionó, ninguno de estos documentos permite acreditar dominio o antecedente registral de este derecho real sobre el predio pretendido en usucapión, ni antes, ni después del 5 de agosto de 1974, ya que la precitada resolución solo encontró antecedentes registrales del derecho real de herencia, como bien se lee en certificación de Registro de Instrumentos Públicos, pero no del derecho real de dominio y lo cierto es que los casos a los que refiere la circular 5 del 29 de enero de 2018, en cuanto a que se debe dar tratamiento histórico de propiedad privada a pesar de evidenciarse como primer acto jurídico una falsa tradición, son aquellos bienes de los cuales se tiene información registral de un título debidamente inscrito que **da cuenta de una tradición de dominio** anterior al 5 de agosto de 1974, aquí solo se encontró antecedente con relación al derecho real de herencia, pero nada se halló frente al derecho real de dominio.

Aunado a lo anterior, se tiene el pronunciamiento de la ANT, entidad que en su primera intervención solicitó copia clara y legible de la escritura más antigua referida en el folio inmobiliario objeto de estudio, esto es, la numero 157 del 31/03/1921, así como información de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, en punto a la existencia de antecedentes registrales en el sistema antiguo del derecho real de dominio, oportunidad en la que la ORIP de Chiquinquirá allegó, una vez más, certificación especial en los términos ya relievados, es decir, dando cuenta de la existencia del derecho real de herencia, más no de derecho real de dominio. (fl.126)

Remitidos los anteriores documentos la Entidad se pronunció de fondo, indicando que:

*“Se procedió a estudiar la Escritura No. 157 de 1921 en donde no se evidencia una transferencia de dominio válida para acreditar propiedad privada como lo estipula el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.*

*En consecuencia, se evidencia que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión, por lo cual se establece que es un inmueble rural baldío, **el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Titulo Originario).***” (negrilla del juzgado)

En las anteriores circunstancias, y no obstante, que conforme a los titulo estudiados se avizora que el predio ha estado en manos de particulares desde hace mucho más de 10 o 20 años, así como también se evidencia la existencia del derecho real de herencia, dada la carencia de antecedente registral de dominio sobre el mismo, anterior al 5 de agosto de 1974, se está ante un predio baldío, y por tanto, 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.

#### 4. CONCLUSIÓN

Bajo este estado de cosas, se concluye, sin dubitación alguna, que el predio “Lote Primer El Salitre” identificado con F.I. No. 072-18464 es de naturaleza baldía, pues así lo determinó la Autoridad encargada de clarificar la situación de los predios rurales de la Nación y 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 la señalado en el art. 375-4º del CGP.

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.

De otra parte, habrá de reconocerse personaría al profesional del derecho que presenta a la ciudadana que formalizó oposición, habida cuenta que no se ha efectuado este acto procesal.

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 apoderado judicial, por el ciudadano Nayi Ramírez López, identificado con C.C. No. 79.116.539, en ejercicio de la acción oblicua, en favor de Venicio Alfonso Cañón Salinas y en contra de Leónidas Cortés y personas indeterminadas, sobre el predio denominado “Lote Primer El Salitre ” registrado en el folio inmobiliario No. 072- 18464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, en atención a que la Agencia Nacional de Tierras determinó que el mismo es un inmueble rural baldío de la Nación y por tanto un bien imprescriptible.

**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.

**CUARTO: Adviértase** a la parte demandante que la adjudicación del predio “Lote Primer El Salitre” registrado en el folio inmobiliario No. 072-18464 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.

**QUINTO:** Reconocer personería al Abogado **Brayan Leonardo Jiménez Pineda**, para actuar en calidad de apoderado judicial de la señora Natividad del Rosario Sánchez, para los efectos y en los términos del poder que le fue conferido, visible a folio 143 del expediente.

**SEXTO:** Cumplido lo anterior, **archívense** definitivamente las diligencias, dejando las constancias y anotaciones de rigor en los libros del juzgado.

#### 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:

**b30579c917ee313bfdc9b33daa0c7610f13d73bc3d8d411ec7d8b64fb999ab33**

Documento generado en 21/10/2021 10:15:27 a. m.

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