

Popayán, 16 de MARZO de 2020

SEÑOR
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN ©.
E.S.D.

**REF: ACCION DE TUTELA contra el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU
MUNICIPAL DE EL TAMBO ©**

JAIRO ALIRIO ISDITH ACHINTE, mayor y vecino de la ciudad de Popayán ©, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de parte afectada dentro del Proceso Declarativo de Pertenencia adelantado en el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL TAMBO ©** donde actúa como parte Demandante el suscrito actor de esta tutela y como parte Demandada Los Herederos del señor **ANUAR HERNEY ISDITH ACHINTE** y otros., dentro del proceso radicado con el Número **2018-00329-00**, por medio del presente escrito presento **ACCION DE TUTELA** en contra del **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL TAMBO ©**, por **VIOLACION AL DEBIDO PROCESO, VIAS de HECHO**, por **VIOLACION AL DERECHO A LA IGUALDAD ANTE LA LEY Y LAS AUTORIDADES**, por **OMISION** y desconocimiento de **PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES** conforme a los siguientes:

l)

HECHOS

- 1) Por parte del suscrito se presentó **Demanda Declarativa de Pertenencia** en contra de los Herederos del señor **ANUAR HERNEY ISDITH ACHINTE** y otros, **con el ánimo que se decretara la prescripción de los predios** identificados con los Números de **Matrícula Inmobiliaria 120-28162 y 120-9533** ubicados en la **CALLE 2 7-45 casa lote y 2- 763/71** de la cabecera del Municipio de **EL TAMBO ©**
- 2) Dicha demanda le correspondió al **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de EL TAMBO ©**; y el día **09 de Noviembre de 2018**, profirió el Auto Interlocutorio No. **845**, donde se **ADMITIO la misma**, en contra de la parte demandada.
- 3) Con la emisión del referido auto se expidieron una serie de oficios para que el **Juzgado de conocimiento** pudiera pronunciarse durante el desarrollo del proceso, para acceder o no a la **USUCAPION** solicitada.
- 4) Como prueba del proceso se aportó **Certificado Especial** expedido por la **Registradora de Instrumentos Públicos** de la ciudad de **Popayán ©**; de los inmuebles identificados con los Números de **Matrícula Inmobiliaria 120-28162 y 120-9533**

ubicados en la CALLE 2 7-45 casa lote y 2- 763/71 del Municipio de EL TAMBO ©; donde certifica que los bienes por carecer de ANTECEDENTE REGISTRAL, "PUEDE TRATARSE UN PREDIO DE NATURALEZA BALDIA".

4) Por parte de la Alcaldía Municipal de EL TAMBO © se allega al proceso iniciado por el suscrito, el día 14 de Agosto de 2019 un oficio donde de manera errada por el titular de dicho Municipio se emite un concepto donde expone a la tutelada:

"...que los predios identificados con los Números de Matrícula Inmobiliaria 120-28162 y 120-9533 ubicados en la CALLE 2 7-45 casa lote y 2- 763/71 son predios que cumplen las condiciones de BALDIOS URBANOS TITULABLES por cuanto se debe tramitar para sanear la propiedad el correspondiente proceso, adjudicación o venta realizada por la entidad territorial...."

5) El día 22 de Octubre de 2019 por parte del suscrito, y después de tener conocimiento del Oficio del 14 de Agosto de 2019 emanado por la oficina Jurídica del Municipio de EL TAMBO ©; se envía petición para que **NO SE TENGA EN CUENTA el errado concepto jurídico emitido por dicha entidad; en el sentido que se le expone a la Juzgadora de instancia que LA PRESUNCION DE PREDIO BALDIOS, que se le brinda a los predios según constancia del Certificado Especial expedido por la Registradora de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán ©; SON MERAS PRESUNCIONES QUE ADMITEN PRUEBA EN CONTRARIO, y que la prueba en contrario es la que se VA A DESARROLLAR AL INTERIOR DEL PROCESO DE PRESCRIPCION** que se encuentra en ese despacho.

6) El Juzgado Tutelado mediante Auto Interlocutorio (civil) No. 0007, de fecha 16 de Enero de 2020, y Notificado en el Estado del día 20 del mismo mes y año; hace caso omiso al escrito citado en precedencia y decide **DECLARAR TERMINADO ANTICIPADAMENTE** el asunto de la referencia, bajo el argumento de que no se pueden usucapir unos predios de carácter Baldío, tomando como respaldo probatorio el concepto emitido por el Municipio de El TAMBO ©, y de la Registradora de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán ©.

7) Ante dicho auto por parte de mi apoderado judicial el día 22 de Enero de 2020 se interpuso **RECURSO DE REPOSICION** y el Juzgado Tutelado **MANTUVO SU DECISION**, motivo por el cual **SE DECLARO LA TERMINACION DEL PROCESO DE PERTENENCIA DE MANERA ANTICIPADA.**

II)

APRECIACIONES FACTICAS Y JURIDICAS DE LA TUTELA Y QUE SE ARGUMENTARON EN LOS ESCRITOS PRESENTADOS ANTE EL JUEZ TUTELADO

1) Según constancia del Certificado Especial expedido por la Registradora de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán ©; los predios que se pretenden ganar por usucapión, identificados con el Número de M.I. 120-28162 y 120-9533 carecen de antecedentes registrales de dominio **"DETERMINANDOSE DE ESTA MANERA LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, TODA VEZ QUE DICHS REGISTROS NO ACREDITAN PROPIEDAD PRIVADA"**; razón por la cual se presume la naturaleza baldía de los mismos. (Negrilla y subrayas del suscrito).

III)

PRECEDENTE PARA QUE SE RECONOZCA EL DERECHO A LA IGUALDAD ANTE LA LEY Y LAS AUTORIDADES

1) Respetado Juez de Tutela, mi apoderado Judicial presentó entre otras cosas los siguientes argumentos FACTICOS Y JURIDICOS para que el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE EL TAMBO ©, se abstuviera de TERMINAR DE MNERA ANTICIPADA EL PROCESO. Mediante escrito de fecha 22 de Octubre de 2019 y RECURSO DE REPOSICION DE FECHA 22 DE ENERO DE 2020; y la tutelada sin importarle esta serie de argumentos JURIDICOS DECIDIO TERMINAR EL PROCESO REFERENCIADO.

A)

2) Con el presente escrito, me permito aportar COPIA SIMPLE del AUTO INTERLOCUTORIO No. 315 CIVIL, del día 05 de SEPTIEMBRE de 2019; emitido por parte del JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE MERCADERES ©; dentro del PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA interpuesto por la señora MARIA DEL SOCORRO INSUATY DE LA CRUZ contra FANNY SALAMANCA DE ESCOBAR. Proceso RADICADO con el No. 2019-00112-00; donde el titular de dicho despacho RECHAZA la referida Demanda de Pertenencia cuando existe un concepto similar de parte de la ORIPP, referente al **PREDIO con M.I. NO. 128-1940** donde consagra que el predio identificado con la M.I. No. 128-1940 CARECE DE ANTECEDENTES REGISTRALES DE DOMINIO **"DETERMINANDOSE DE ESTA MANERA LA INEXISTENCIA DEL PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, TODA VEZ QUE DICHS REGISTROS NO ACREDITAN PROPIEDAE PRIVADA"**, **RAZON POR LA CUAL SE PRESUME LA NATURALEZA BALDIA DEL MISMO"**

3) Ante dicho auto se interpuso por parte del suscrito un RECURSO DE REPOSICION el día 11 de SEPTIEMBRE de 2019; y mediante AUTO No. 459 del

día 02 de DICIEMBRE de 2019, el titular de dicho despacho REVOCO LA PROVIDENCIA RECURRIDA y procedió a ADMITIR LA DEMANDA, tal y como consta en el documento aportado con esta acción.

B)

4) De igual manera me permito aportar copia del AUTO INTERLOCUTORIO No. 953 emitido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, dentro del PROCESO DE PERTENENCIA iniciado por parte del señor LUIS URIEL VERA VILLAMIZAR contra Personas Indeterminadas; con Radicado 2018-00128-01; donde dentro del referido asunto el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJIBIO DECIDIO TERMINAR el proceso citado en precedencia por las mismas circunstancias que acontecen en el asunto que es objeto de tutela; y el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, una vez realizó un estudio minucioso al Recurso de Apelación que interpuso el abogado de la parte actora en ese asunto, REVOCO EL AUTO QUE TERMINO EL PROCESO DE MANERA ANTICIPADA y le ORDENO al titular del Juzgado Promiscuo CONTINUAR CON EL TRAMITE DEL PROCESO DECLARATIVO.

IV)

FUNDAMENTOS JURISPRUDENCIALES PARA ACCEDER A LA TUTELA

Sentencia T-901/02

ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES- Procedencia excepcional por vía de hecho judicial

En efecto, esta Corte ha considerado múltiples veces[6] que sólo excepcionalmente, puede el juez de tutela entrar a decidir sobre la significación y jerarquización de las pruebas que obran en un proceso determinado; de forma que sólo es factible fundar una acción de tutela, cuando se observa, en el caso concreto, que de manera manifiesta el operador jurídico ejecuta un juicio irrazonable o arbitrario sobre la valoración probatoria por fuera de las reglas básicas de realización, práctica y apreciación, las cuales se reflejan en la correspondiente providencia.

El error en el juicio valorativo, ha dicho esta Corte, debe ser de tal entidad que debe ser ostensible, flagrante, manifiesto y al mismo debe poseer una incidencia directa en la decisión, pues el juez de tutela no puede convertirse en una instancia revisora de la actividad de evaluación probatoria del juez ordinario, pues estaría invadiendo órbitas y competencias extrañas vulnerando de paso la autonomía de que son titulares las otras jurisdicciones."[7](el subrayado es nuestro)

Se ha establecido de manera uniforme que la falta de consideración de un medio probatorio conlleva una vía de hecho solamente si esta determina un cambio en el sentido del fallo. De

esto se desprende que es deber del juez respetar en alto grado la autonomía del funcionario judicial. Ha dicho la Corte:

“La falta de consideración de un medio probatorio que determina el sentido de un fallo, constituye una vía de hecho susceptible de control por vía de tutela. Como la prueba es el fundamento de las decisiones de la justicia, es obvio que su desconocimiento, ya sea por ausencia de apreciación o por manifiesto error en su entendimiento, conduce indefectiblemente a la injusticia judicial. La necesidad de evitar tan funesta consecuencia, violatoria del derecho al debido proceso, ha llevado a la Corte a sostener que los yerros ostensibles en esta delicada materia, pueden remediarse mediante la acción de tutela, siempre y cuando, claro está, los interesados no dispongan de otro medio de defensa judicial.”[8]

VIA DE HECHO

Sentencia T-171-06

La nueva enunciación de tal doctrina ha llevado a redefinir el concepto de vía de hecho, declarado como el acto absolutamente caprichoso y arbitrario, producto de la carencia de una fundamentación legal y con la suficiente envergadura para concernir al juez constitucional..... (Negrilla y subrayas del suscrito).

I) Defecto Sustantivo o procedimental: La acción de tutela procede, cuando puede probarse que una decisión judicial desconoce normas de rango legal, ya sea por aplicación indebida, error grave en su interpretación, desconocimientos de sentencias con efectos erga omnes, o cuando se actúa por fuera del procedimiento establecido.

II) Defecto Fáctico: Cuando en el Curso de un proceso se omite la práctica o decreto de pruebas o estas no son valoradas debidamente, con lo cual variaría drásticamente el sentido del fallo proferido.

III) Decisión sin Motivación: Cuando la autoridad judicial profiere su decisión sin sustento argumentativo o los motivos para dictar la sentencia no son relevantes en el caso concreto, de suerte que no puede predicarse que la decisión no tiene fundamentos jurídicos o fácticos.

IV) Desconocimiento del Precedente: En aquellos casos en los cuales la autoridad judicial se aparta de los precedentes jurisprudenciales, sin ofrecer un mínimo razonable de argumentación de forma tal que la decisión tomada variaría si hubiera atendido a la jurisprudencia.

V) Vulneración directa de la Constitución: Cuando una decisión judicial desconoce el contenido de los derechos fundamentales de alguna de las partes, realiza interpretaciones inconstitucionales o no utiliza la excepción de inconstitucionalidad ante vulneraciones protuberantes de la Carta.

Todos y cada uno de estos preceptos son violados por el Juzgado Tutelado, debido a que en su providencia desconoce el contenido normativo que hace referencia a la imposibilidad de decretar la TERMINACION DE UN PROCESO de

MANERA ANTICIPADA, CUNADO LE QUITA LA OPORTUNIDAD A ACTOR DE DESVIRTUAR LA PRESUNCION DE PREDIO BALDIO QUE RECAE SOBRE LOS INMUEBLES OBJETO DE PROCESO DE PERTENENCIA, AUNADO A QUE SE HAN ARRIMADO al asunto de marras una serie de pruebas que demuestran que sobre el predio se ha realizado una constante explotación económica; se han pagado impuestos como el predial, al municipio de EL TAMBO, se han entregado permisos para la licencia de construcción del inmueble; y lo más importante aún, que los mismos se encuentran edificados en la propia cabecera municipal de EL TAMBO ©; de esta forma VIOLANDO EL DEBIDO PROCESO DEL SUSCRITO y el DERECHO A LA IGUALDAD ANTE LA LEY Y LAS AUTORIDADES, cuando con la presente Acción Constitucional arrima pronunciamientos de unos procesos SIMILARES del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN y el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL TAMBO ©; donde respectivamente dan vía libre para que se desvirtúe la presunción de BIEN BALDIO que recae sobre los inmuebles demandados en Usucapión en los respectivos procesos (Negrilla y subrayas del suscrito).

Con base en lo anteriormente expuesto, solicito con el debido respeto, tomado como fundamento jurídicos nuestra Carta Magna y en aras de que NO SE VIOLE EL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO DE DEFENSA de la suscrita demandada en el proceso se sirva decretar y declarar las siguientes:

PETICIONES

1. TUTELAR EL DERECHO AL DEBIDO PROCESO, DERECHO DE DEFENSA y la IGUALDAD ANTE LA LEY Y LAS AUTORIDADES del suscrito **JAIRO ALIRIO ISDITH ACHINTE**, dentro del Proceso Declarativo de Pertenencia adelantado en el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL TAMBO ©**, referenciado con anterioridad.

2. Consecuencialmente ORDENAR:

2.1.- Que se REVOQUE EN SU TOTALIDAD el AUTO QUE TERMINO EL PROCESO de manera anticipada, y se continúe con el trámite del mismo, toda vez que a la fecha **NO** se ha retirado el proceso del referido despacho.

NOTIFICACIONES

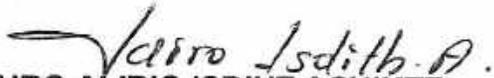
El suscrito las recibirá en la CALLE 8 No. 8-38 Oficina No. 202, Edificio SAN CAMILO de la ciudad de Popayán ©. [Correo marferalv71@hotmail.com](mailto:Correo.marferalv71@hotmail.com)

7

El accionado en el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL TAMBO ©, en su sede que se ubica en el citado Municipio.

Renuncio a términos de notificación y ejecutoria de auto favorable.

Respetuosamente;


JAIRO ALIRIO ISDIHT ACHINTE
C.C. No. 4.663.813 de EL TAMBO ©

8

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
POPAYÁN – CAUCA**
Código 190013103001

Auto Interlocutorio – 2ª Inst. N° 953

Octubre veintiséis (26) de dos mil dieciocho (2018)

Ref.: Declarativo – Pertenencia
Dte.: **LUIS URIEL VERA VILLAMIZAR**
Ddo.: **PERSONAS INDETERMINADAS**
Rad.: **2018-00128-01**

Viene a Despacho el asunto de la referencia con el objeto de resolver de plano (CGP, Art. 326-2), el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por parte demandante contra el Auto proferido el pasado 18 de septiembre, por el Juzgado 2º Promiscuo Municipal de Cajibío – Cauca, para lo cual se hace las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1ª. Mediante el referenciado proveído el juzgado de conocimiento resolvió: “**1.- DECRETAR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA** del presente (sic) proceso **DECLARATIVO DE PERTENENCIA ... 2.- ORDENAR** el levantamiento de las (sic) medidas cautelares decretadas. (...)”; determinación que es recurrida de la manera

antedicha, haciéndose los reparos concretos, que admiten el siguiente compendio:

*-El juzgado carece de prueba siquiera sumaria que le indique que el predio objeto del proceso es un bien baldío, y que por el contrario, existen en el plenario pruebas que indican que se trata de un bien privado o con antecedentes de propiedad privada; añadiéndose que (i) En el expediente reposa un escrito suscrito por la Subdirección de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras (en adelante ANT), en el que se reseña que la Corte Constitucional, en la sentencia T-488/14, fijó la tesis según la cual, en todos los casos en que se solicite la prescripción adquisitiva de un inmueble rural contra indeterminados, en el que no obren antecedentes registrales de constitución de un derecho real de dominio, según las reglas legales, **deberá presumirse la condición de baldío**, pero que también se indica que cuando esto suceda la ANT deberá hacerse parte para que concrete el derecho de defensa del posible baldío, indicando además que de acuerdo con la información aportada y recolectada por la dicha agencia en el caso concreto, se observa que el predio objeto de la usucapión fue adquirido mediante compraventa que de sus derechos gananciales hizo la señora **Martina Flor Viuda de Miranda al señor Aquilino Valencia**, por medio de la escritura 301 de mayo 20 de 1938, la que fuera registrada en junio 13 siguiente, por lo que en ese caso se evidencia un **derecho real de dominio** en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994*

*(ii) Los planteamientos hechos por la ANT no son suficientes para el juez de conocimiento, para que tuviera al menos una presunción de bien privado, y contrario a ello, existe para él una presunción de bien baldío por el solo hecho de que el predio carece de antecedente registral de un derecho de dominio, a pesar de que dicha entidad asevera que el bien a prescribir **no se encuentra en el registro de bienes considerados como baldíos.***

(iii) La ANT continuando con su análisis, hace el estudio de la escritura 301 de 1938 en la que se indica que la señora **Martina Flor Viuda de Miranda** le vende al señor **Aquilino Valencia** los **DERECHOS GANANCIALES** de la Sociedad Conyugal sostenida con el señor **Francisco Miranda**, pero que el demandante va más allá y aporta al proceso la escritura 388 de 1929 donde se indica como el citado **Miranda**, ostenta un **derecho real de dominio**, y que la misma escritura 301, lo traslada a la 388 de 1929 en la que se protocoliza la forma como el señor **Francisco Miranda** adquirió el predio "**EL GUAYABAL**", del cual hace parte el inmueble "**PUENTE SECO**", y que en los anexos de la escritura también se protocoliza una sentencia proferida por el Juzgado 1º Civil del Circuito de Popayán, donde se ordena la entrega de posesión del predio denominado "**EL GUAYABAL**" al aludido **Miranda** y que ahí mismo se indica que esa solicitud de acceder al derecho de posesión se hace basado en las sentencias de 1ª y 2ª instancia proferidas por el citado juzgado y ratificada por el Tribunal Superior donde conceden las pretensiones al señor **Francisco Miranda** en juicio **REIVINDICATORIO** en contra del señor **Francisco Velasco**, siendo este, quien ostentaba la posesión del predio y por su parte el referido **Miranda** ostentaba un **derecho real de propiedad** sobre el predio "**EL GUAYABAL**", es decir **DERECHO DE DOMINIO** y solicitaba se le entregara la posesión del predio tal y como lo indican los artículos 946, 950 y 952 del Código Civil que indican que quienes pueden adelantar la acción reivindicatoria deben ostentar un **derecho real de dominio** y que el **demandado debe ser el poseedor**, con lo que se evidencia que **SI** existe título real de dominio, documento sin el cual no se podía adelantar el proceso reivindicatorio, el cual no fue registrado; lo que es ratificado por la ANT cuando indica que el predio denominado "**PUENTE SECO**", identificado con folio inmobiliario 120-33224, de acuerdo al **SISTEMA DE INFORMACIÓN DE TIERRAS DE LA ENTIDAD NO SE ENCUENTRA REGISTRADO EN LAS**

BASES DE DATOS, respecto a los procesos administrativos agrarios para la **RECUPERACIÓN DE BALDÍOS**, entonces no se entiende las razones de presunción de bien baldío para el juzgado, cuando ni siquiera para la entidad competente se presume tal condición.

El análisis de los documentos aportados y allegados al proceso, contrario a lo que se indica, cuando se manifiesta que si bien es cierto la **ANT** expresa que el predio denominado "**PUENTE SECO**" es un bien privado; pero que ese análisis no lo relega de la función como juez para realizar su propio estudio, cuyo análisis lo centra en el fundamento que tiene dicha entidad en el acto de venta que hace **MARTINA FLOR DE MIRANDA** a **AQUILINO VALENCIA**, pero no va más allá; no realiza una revisión a la escritura **388 de 1929**, coligiendo que, según su estudio de las pruebas obrantes en el proceso, el citado predio tiene falsa tradición y que por ende no se puede llegar a la conclusión que evidencie un derecho real de dominio, olvidando que tal y como él mismo lo menciona, en la relación de títulos objeto de su análisis, existió un proceso **reivindicatorio** que contempla unas condiciones o requisitos de las partes donde el demandante (**Francisco Miranda**) debe ostentar el derecho real de dominio y el demandado (**Francisco Velasco**) debe ser el poseedor, como lo indica el Código Civil en sus artículos 946, 950 y 952; por lo que -itera- **SI** existen pruebas de antecedentes reales de dominio sobre el predio "**EL GUAYABAL**" del cual hace parte el predio "**PUENTE SECO**", frente a una presunción de bien baldío que en nuestro concepto **es nula**, porque esa presunción solo surge al no existir antecedentes registrales de derechos reales de dominio, pero se desvirtúa **QUE NO HAYAN EXISTIDO LOS TÍTULOS**.

(iv) De acuerdo al Decreto-Ley 902/17, existe un procedimiento único para el Acceso a Formalización de Tierras en Colombia, el cual se adelanta teniendo en cuenta el artículo 58 como la **formalización de predios privados**, titulación de predios baldíos etc., también para asuntos que

*fuereen objeto de acumulaci3n de que trata el art3culo 56 del mismo; a3adi3ndose que, de lo anterior y acorde con la respuesta dada por la ANT, y la Terminaci3n Anticipada del juzgado de conocimiento, se evidencia la violaci3n al derecho constitucional de Acceso a la Justicia, teniendo en cuenta que, (i) Se niega el derecho que tiene el demandante **VERA VILLAMIZAR** a solicitar se le conceda su derecho real de dominio de acuerdo a los antecedentes escriturales por parte del juzgado competente y de manera administrativa, la ANT tampoco podr3a adelantar un Proceso de Formalizaci3n del Predio toda vez que el mismo no se encuentra registrado en su base de datos como bien bald3o.*

*Para adelantar el Procedimiento 3nico de Formalizaci3n la ANT tampoco tendr3a argumento jur3dico para solicitar al juzgado cognoscente la suspensi3n del proceso de conformidad con el art3culo 57 del mentado decreto, ni para solicitar la acumulaci3n del proceso toda vez que la misma entidad encargada est3 diciendo que en su registro el predio "**PUENTE SECO**" es un bien privado y que no se encuentra registrado como bien bald3o, por lo que solicita que se **REVOQUE** el auto impugnado y como consecuencia se contin3e con el tr3mite del proceso.*

2^a. Estima la Judicatura que la providencia impugnada debe ser **REVOCADA** por las razones que enseguida se expresan:

Teniendo en cuenta que el 3rgano de cierre de la jurisdicci3n ordinaria mediante prove3do de febrero 16 de 2016¹, siguiendo parcialmente la postura adoptada por la Corte Constitucional en sentencia **T-488 de 2014**, sent3 de manera di3fana su posici3n respecto de la usucapi3n de bienes rurales que por mandato legal se presumen bald3os, tesis que acoge plenamente este Despacho, por lo

¹ Rad. 15001-22-13-000-2015-00413-01

que, bajo ese derrotero, hace suyas las disquisiciones vertidas en dicha providencia, haciéndose la siguiente sinopsis.

A la luz de lo preceptuado en los artículos 1º y 2º de la Ley 200/36², se “(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)” los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente “(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)”; asimismo, surge otra presunción en cuanto se suponen baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento “en [es]a forma”³, precisamente cuando se dio vuelta a la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil: “(...) Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. (...)”

Sin duda, las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, pues si el particular lo explota económicamente por medio de hechos positivos, propios de dueño, como las plantaciones y sementeras y otros de igual significación, se ha de entender que es

² “(...) Art. 1. Modificado por el artículo 2 de la Ley 4ª de 1973. Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica”.

“El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este Artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de este, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este Artículo (...)”.

“(...) Art. 2. Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior (...)”.

³ Los preceptos transcritos de la Ley 200/36 están vigentes y son aplicables, pese a haber sido derogados por la Ley 1152/07; pero por virtud a la declaratoria de inexequibilidad de esta última normativa mediante sentencia C-175 de 2009, recobraron todo su vigor.

propiedad privada; y si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción: No se ha explotado económicamente el predio y, por tanto, conserva la condición de bien inculto baldío.

La presunción que tiene que ver con los predios rurales que no se reputan baldíos, obliga al Estado a demostrar lo contrario, esto es, que no se dan las circunstancias que la ley exige para tener en cuenta que un fundo es de esa naturaleza; entonces, un terreno, que no sea de los clasificados como reservados, que sea ocupado con la incorporación de actividades económicas de explotación como destaca la ley, se debe respetar.

Ahora, por sabido se tiene que un terreno baldío es del Estado y es imprescriptible como el ordenamiento jurídico nacional lo ha consagrado desde 1882, en el artículo 3º de la Ley 48, así: “(...) *Las tierras baldías se reputan de uso público y su propiedad no prescribe contra la Nación (...)*”; pasando por el Código Fiscal -Ley 110 de 1912- que en su artículo 61 dispuso que: “(...) *El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción. (...)*”

Además, la Ley 160/94, en su artículo 65, impuso la regla de que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado; y, al mismo tiempo, los ocupantes meramente precarios 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.

Con una rotunda reiteración en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 1º del Decreto 2282/89, se consagró que: “(...) *La declaración de pertenencia no procede respecto de*

bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público. (...)."

Para sostener la imprescriptibilidad de un terreno baldío se tiene que partir del supuesto, que tiene esa calidad, puesto que si no es así se ha de presumir, **si es explotado económicamente por un particular se trata de un predio privado susceptible, por tanto, de prescribirse en los términos que la ley establece.** (Se destaca y subraya adrede).

De vieja data dicha Corporación ha conceptuado en casación al respecto que:

"(...) [E]l requisito [para] ser prescriptible el objeto materia de pertenencia, es, el de no tratarse de bienes de uso público ni pertenecer ellos a entidades de derecho público (Art. 407-4, CPC), no significa sin embargo que, frente a la prescripción extraordinaria y respecto de fundos rurales, el actor esté en la obligación de demostrar que el bien no es baldío, por haber salido del patrimonio del Estado [e] ingresado al de los particulares, pues esa exigencia no la impone el legislador, que por el contrario consagra el principio de prueba de dominio en su favor, al disponer [ello] en el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 (...)."

*"(...) [N]o es válido sostener que, ante la ausencia de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse baldío, ni tampoco que si la ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que (...) se acredite por el actor [el cumplimiento de] las condiciones de los artículos 3º y 4º de la Ley 200 de 1936 (...)."*⁴

De otro lado, debe precisarse que el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, es exigido en los juicios de pertenencia⁵ con la única finalidad de ***"(...) identificar los legítimos***

⁴ CSJ. Sentencia de octubre 31/94, Exp. 4306, citada posteriormente en el fallo de agosto 28 de 2000, Exp. 5448

⁵ *"(...) Art. 407. (...) 5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella (...)."*

*contradictores de la pretensión, que no son otras personas que en él figuren como titulares de derechos reales, pero en manera alguna [sirve para] demostrar que el bien es de propiedad privada. (...)”*⁶; por tanto, en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, **no se colige la calidad de baldío** del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de Personas Indeterminadas.

Sobre ese particular, la Corte Constitucional expresó que: “(...) *El certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, de que trata el numeral 5º del artículo 407 del CPC demandado, constituye un documento público (CPC, Art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -Juez Civil del Circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (CPC, Art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo opositor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.*”

“*Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra Personas Indeterminadas. (...).*”

“*(...) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga*

⁶ CSJ. Sentencia de agosto 28 de 2000, Exp. 5448

ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que "no aparece ninguna" persona como titular "de derechos reales sujetos a registro", caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de Personas Indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil. (...)." (Subrayas fuera de texto.)⁷

En un reciente fallo conceptuó acerca de la pertinencia de ese elemento demostrativo, así:

"(...) La exigencia de aportar el folio de matrícula inmobiliaria para acreditar la propiedad sobre los predios sobre los cuales se reclamaba no implic[a] una actuación arbitraria o caprichosa por parte de la autoridad judicial accionada. Antes bien, con ella se da cumplimiento a las disposiciones del Código Civil que disciplinan la transmisión de dominio sobre los bienes raíces, la cual requiere el otorgamiento de escritura pública y su correspondiente inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Por tratarse de una solemnidad exigida por la ley, la constancia de la inscripción en el registro como prueba de la tradición de bienes inmuebles no admite ser suplida por testimonios u otros medios probatorios. (...)"⁸

Del caso concreto.

Entonces, en el asunto bajo examen, es menester definir o identificar si el predio, materia de la pretensa usucapión, **es o no baldío**, por la elemental consideración que si resulta efectivamente serlo sostenerse que improcedencia de la deprecada prescripción, por ser abiertamente contraria al ordenamiento en cuanto la naturaleza del bien impide una declaración de dominio en ese sentido; o si por el contrario, se colige que es propiedad privada, está por consiguiente sujeto, con seguridad jurídica, al reconocimiento del dominio por el reseñado modo de adquirir el dominio de las cosas.

⁷ C-275 de abril 5 de 2006

⁸ SU-636 de octubre 7 de 2015

16

Para este Despacho, el predio que se pretende usucapir, y que el juzgado de conocimiento catalogó como baldío, **tiene la condición de bien privado**, por lo cual, la terminación antelada del proceso no goza de pleno sustento de legalidad, no solo por lo advertido precedentemente sino porque el titular de dicha dependencia judicial se apresuró a finiquitar el trámite procesal, sin acopiar los suficientes elementos probatorios (*testimonios e inspección judicial*) solicitados por el demandante para acreditar que es poseedor material del bien, sobre el cual ejerce verdaderos actos de señor y dueño, y especialmente, que lo explota económicamente con la siembra de pastos, mejoramiento de potreros para el mantenimiento del ganado; máxime cuando la Agencia Nacional de Tierras (*convocada al proceso por mandato legal*) dictaminó en forma categórica, respecto del inmueble materia del asunto, que se trata de un **PREDIO CUYA NATURALEZA JURÍDICA ES DE PROPIEDAD PRIVADA**, lo que permite inferir, que en el evento *sub exámine* se encuentra desvirtuada la presunción legal de que el predio a prescribir sea baldío, y por ende se debe proseguir con la tramitación, para que la ameritada naturaleza jurídica sea definida a plenitud en la sentencia que le ponga fin a la instancia, una vez se recauden y valoren en conjunto, bajo el prisma de la sana crítica, las probanzas oportunamente arrimadas al paginario y las peticionadas en el libelo genitor; habida cuenta, conforme a la doctrina autorizada de la Corte Suprema de Justicia, que suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien.

Admitir lo aducido por el juzgado de conocimiento, equivaldría a revertir injustificadamente la carga de la prueba en detrimento de los particulares para favorecer al Estado, cuando, contrariamente, es deber del mismo propender por garantizar el Acceso a la Administración de Justicia sin mayores trabas que las previamente estatuidas en la ley, más no para socavar los derechos de campesinos minifundistas; sin soslayar que, incluso, los baldíos, que son explotados por particulares para incorporarlos a la economía nacional, cuentan con el beneficio del legislador para que se adjudiquen en pleno dominio, partiendo de la noción de que el aprovechamiento de la tierra significa que le pertenece al labriego y el Estado debe así declararlo.

La verdad es que, el hecho de que no aparezca anotado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación, un predio rústico con el nombre de persona como propietaria, en el proceso de registro a partir de 1977, no puede constituir indicio suficiente para pensar que se trata de un bien baldío, y por tanto imprescriptible, ni puede apreciarse que deriva inferencia que lleve a esa conclusión, para superar la presunción advertida de ser un predio privado.

Con mayor razón, en este caso, al obrar certificados y fichas catastrales en nombre de las personas que han poseído el inmueble desde 1929, y de las personas que vendieron la posesión quieta y pacífica al demandante Vera Villamizar, quien arribó al predio en 2016 una vez compró la posesión quieta y pacífica a su tradente José Rafael Arboleda Arboleda, como aparece en la escritura 2524 de julio de esa anualidad, de la Notaría 3ª del Círculo de Popayán, pagando los impuestos prediales y servicios públicos, así como explotándolo

económicamente de la manera antedicha, elemento que en puridad, no acreditan la propiedad del predio "**PUENTE SECO**", pero sí sirven para demostrar, ahí sí indiciariamente, la condición privada del mismo, como quiera que, si un predio es baldío, no tiene el cargo de impuesto predial, ni se califican compraventas con falsa tradición y de gananciales, como aparece en el certificado aportado con el escrito promotor; punto en el cual es de aclararle al *A Quo*, que por el hecho de tener el predio a prescribir, anotaciones registrales sobre falsa tradición, no quiere decir y/o significa, como equívocamente lo entiende, que por ello no se evidencia un derecho real de dominio sobre el mismo, puesto que precisamente la falsa tradición afecta el derecho de propiedad, pero no por ello lo torna imprescriptible, si justamente la usucapión bajo los requisitos legales sanea el dominio de la propiedad privada, como aquí se pretende y tiene ocurrencia.

En suma, para este Despacho las disquisiciones precedentes demuestran con suficiencia la viabilidad de revocar la providencia opugnada, para que el proceso de que se trata continúe su curso normal, y así habrá de declararse, sin que haya lugar a condena en costas ante su no causación.

En armonía con los razonamientos así expuestos, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN - CAUCA**, **RESUELVE:**

1º. REVOCAR, el proveído emitido por el Juzgado 2º Promiscuo Municipal de Cajibío - Cauca, el pasado 18 de septiembre, dentro de la pretensión **PRESCRIPTIVA** promovida por el impugnante **LUIS URIEL VERA VILLAMIZAR** contra **Personas Indeterminadas**,

para en su lugar disponer que el proceso continúe con su trámite normal.

2º. No hay lugar a condena en Costas ante su no causación.

NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE la actuación a la Oficina de Origen.

JAMES H. CORREA CLAVIJO
J u e z

Una vez practicada la diligencia de INSPECCION JUDICIAL, sin que se hubiese presentado oposición alguna, nos trasladamos por cuestiones de logística a las instalaciones del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Tambo Cauca, a efectos proferir sentencia acorde al artículo 17 de la Ley 1561 de 2012 en los siguientes términos:

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
EL TAMBO – CAUCA-

El Tambo Cauca, veintiocho (28) de enero de Dos mil diecinueve (2019).

Sentencia Civil No. 0003

1º. PUNTO A TRATAR:

Concluida la diligencia de Inspección Judicial, corresponde a la judicatura proferir sentencia de primer grado dentro del presente proceso especial de SANEAMIENTO DE LA TITULACION DE PROPIEDAD INMUEBLE-CASA LOTE Y SOLAR-, adelantado por la señora FRANCY AMPARO LEGARDA DE ACHINTE, identificada con la cedula de ciudadanía No.34.531.131 expedida en Popayán Cauca, ubicado en zona urbana, calle 2 No.3-05-/15 municipio de El Tambo, Cauca, mediante apoderado judicial y en contra de: ANTONIO ZUÑIGA,SUS HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MARIA MUÑOZ VDA DE ZUÑIGA, LUIS CARLOS ZUÑIGA MUÑOZ, MIGUEL ANTONIO PIAMBA LEDEZMA,ELICA ORDOÑEZ DE CASTRO,ABIGAIL ANTE DE CASTRO,ALIRIO ALIPIO CASTRO ANTE, BARBARA CASTRO DE GUTIERREZ,BEATRIZ CARDOSO ALVAREZ,PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS.

2º. ANTECEDENTES Y TRÁMITE PROCESAL:

La señora FRANCY AMPARO LEGARDA DE ACHINTE, formula a través de Apoderado Judicial demanda en proceso especial de saneamiento de titulación de la propiedad inmueble con apoyo en la Ley 1561 de 2012, del bien -casa lote y solar, ubicado en zona urbana de la población de El Tambo, Cauca, al respecto informa el mandatario que:

Que la señora FRANCY AMPARO LEGARDA DE ACHINTE, es casada con el

Bien inmueble (Lote con casa), ubicado en la zona urbana del Municipio de El Tambo, Cauca, calle 2 No 3-05-15 del barrio Las Flores, con una extensión superficial de 1.451 metros cuadrados, adquirido mediante Escritura Pública No.4.126 del 28 de diciembre de 2001 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayan, registrada al folio de matrícula inmobiliaria No.120-10675 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayan, Cauca, con falsa tradición, inscrito según código catastral No.01.00.0013.0001.000, en la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de esa misma ciudad, cuyos linderos generales son: " De la esquina Occidental al lado Norte: de la edificación de esta propiedad, se sigue hacia abajo hasta dar a la esquina opuesta, lindando calle en medio, con la casa de GABRIEL ACHINTE, por el Oriente, por la pared del mismo edificio y después por el predio adyacente, a la calle que conduce a la cuchilla, hasta llegar a la chorrera, separando casa de ANTE, o sus herederos y HERNANDO SOLARTE, hoy RAFAEL SALAZAR y manga de MARCELINO CASTRO, hasta dar al lado derecho de un árbol de cafeto, por el Occidente: de dicho árbol del mojón dobla a la derecha, por una línea que toca la esquina de la casa de LAURENTINO SALAZAR, hoy de MEDARDO ALEGRIA, hasta salir a la calle publica trasversal, cerrando así el linderero."

Que los linderos actualizados del inmueble son los siguientes: Norte: en una distancia de 13.94 metros con la calle 2ª. Sur: en una distancia de 19.48 metros con propiedad del municipio de El Tambo, Cauca (01-00-0013-0036-000) y con una distancia de 13.32 metros con zanjón; Oriente: en una distancia de 62.31 metros con la carrera 3 y Occidente: en una distancia de 62.31, con propiedad de la señora FILOMENA SOLARTE DE MEDINA (01-00-0013-0002-000).

Que la demandante viene habitando el bien inmueble en calidad de poseedora irregular con justo título, desde el 21 de noviembre de 1.994, según promesa de contrato de compraventa, como también propietaria de derechos de dominio del predio en FALSA TRADICION, originada cuando vendieron derechos hereditarios del causante Antonio Zúñiga, mediante la Escritura Pública.No.112 del 09 de junio de 1956 de la Notaria de El Tambo, Cauca.

Que la señora FRANCY AMPARO LEGARDA DE ACHINTE, es poseedora material del inmueble desde el 21 de noviembre de 1.994, y a partir del 11 de febrero del año 2.002 aparece como titular inscrita en el certificado de tradición, por lo tanto, lleva más de 20 años, en posesión continua y regular del predio en mención, publica, libre, pacífica, sin clandestinidad, ininterrumpida actuando como propietaria y realizando actos de señora y dueña, sin reconocimiento alguno de otra persona distinta a ella, cuyos actos de poseedora y dueña son: instalación de los servicios públicos, contratos de arrendamiento del bien inmueble a favor de la señora...

Reitera que desde el año 1.994 ha sido reconocida como poseedora por los vecinos y colindantes y cumple con los términos previstos en el artículo 3 de la Ley 1561 de 2012, por cuanto no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6,7 y 8 del artículo 6 de la Ley en mención.

Que el inmueble no soporta ningún gravamen o medidas cautelares, inscrito en la casilla con FALSA TRADICIÓN, además que no está ubicado en zona de alto riesgo, ni sujeto a titulación como baldío, no es un bien de uso público ni se halla restringido para adquirirlo.

Depreca como pretensión, se declare el SANEAMIENTO DE LA TITULACION DE LA PROPIEDAD del inmueble urbano, consistente en un lote de terreno junto con la casa que lo sustenta, determinado por sus linderos especiales sobre el cual ha ejercido posesión real y material por el lapso de más de 20 años, los señores FRANCY AMPARO LEGARDA DE ACHINTE y CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA, con una extensión superficiaria actualizada de 1.451 metros cuadrados, ubicado en el barrio las Flores, calle 2 No.3-05/15 de El Tambo, Cauca, con matrícula inmobiliaria No. 120-10675 de la ORIPP de Popayán, con código catastral No.01-00-0013-0001-000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Popayán y, en consecuencia se ORDENE la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 120-10675 de la ORIPP de Popayán.

La demanda, conjuntamente con sus anexos, fue presentada ante los estrados judiciales siendo admitida después del rigorismo procesal, el día 19 de septiembre de 2016. mediante Auto No.411.

La anterior admisión, fue objeto de notificación a todos los demandados y colindantes actuales, quienes no acudieron personalmente, pero el día 2 y 4 de octubre de 2016, en la emisora local y Diario El Liberal se publicó el EDICTO EMPLAZATORIO, para que los titulares de derechos reales principales y colindantes interesados, pudieran hacer valer sus derechos, sin que alguno se presentara a tal acto.

De otro lado, y con el fin de garantizar los derechos de la entidad territorial que representa los bienes públicos en la región, mediante Oficio No. 1852 de 2016, septiembre 27 se comunicó a la PERSONERIA MUNICIPAL DE EL TAMBO CAUCA, guardo silencio no se opuso a la pretensión.

La inscripción de la demanda se registró en el turno 2016-120-6-16116 del 10-24-2016 del folio de matrícula inmobiliaria No 120-10675.

Una vez allegada la fotografía de la Valla instalada requerida por la Ley, por parte del señor abogado, mediante auto del 15 de agosto de 2017, se designó como Curadora Ad-litem de los demandados a la Dra. ANA DOLLY

BUITRON, quien se notificó en forma personal del auto interlocutorio civil No.411 del 19 de septiembre de 2016, el 30 de agosto de 2017, contesto la demanda, manifestó no oponerse a que se decrete el SANEAMIENTO DE LA TITULACION DE LA PROPIEDAD URBANA solicitada, siempre y cuando hechos relacionados, los documentos y las pruebas que se aportan sean pertinentes y conducentes para demostrar el saneamiento y demostrar la posesión que predica la parte demandante, se atiende a lo que resulte probado en el proceso.

La Agencia Nacional de tierras, el 24 de octubre de 2017, mediante Oficio 20173100797351, resuelve la consulta hecha por el Despacho sobre la situación jurídica del predio con Matricula Inmobiliaria No 120-10675 e indica que hecho el estudio del lote de terreno con matricula Inmobiliaria No. 120-10675, se verifica inscritas una cadena de negocios jurídicos mediante escrituras públicas con falsa tradición. Si bien posee la matricula inmobiliaria no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública, se trata de un predio urbano presuntamente baldío, pero es la Alcaldía Municipal donde se encuentra ubicado el inmueble la designada por competencia para decidir la situación jurídica, de conformidad con lo dispuesto en el art.3º de la Ley 137 de 1959 y art.123 de la Ley 388 de 1.997.

Es así como el Secretario de Planeación de la Alcaldía Municipal de El Tambo, Cauca, el 03 de marzo de 2018, ante la consulta formulada, manifiesta que no se tiene conocimiento de que el predio se imprescriptible o de alguna entidad de derecho público, lo mismo que la transferencia no está prohibida o restringida por normas constitucionales; que sobre el predio no se adelantan procesos de restitución o de reparación o restablecimiento de victimas de despojo o abandono forzado de tierras; que de acuerdo a políticas de ocupación y uso de suelo establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el predio no se encuentra en zona de alto riesgo, área protegida., área de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos, zonas de cantera o que hayan sufrido deterioro físico, tampoco se encuentra sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos,extinción del derecho de dominio,clarificaciobn de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la nación o de las comunidades indígenas o afro descendientes u otras minorías étnicas o de delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecida en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan y que el predio no está destinado a actividades ilícitas.

Finiquitada la fase de notificación y traslado, se fijó fecha y hora para la práctica de la diligencia de inspección judicial. para el día 03 de octubre de

rado ,pero una vez justifica la inasistencia, se ordenó para el día 10 de Diciembre de 2018, se practicó parcialmente, porque uno de los apartamento arrendados no contaba con las llaves para poder inspeccionarlo ,se suspendió para el día 28 de enero de 2019, fecha en que continuo la inspección judicial al lote y casa ubicada en calle 2 No.3-05-/15 municipio de El Tambo, Cauca, teniendo de presente el levantamiento planimetro anexo a folios 22,24 y 25 del cuaderno principal elaborado por el Sr. Topógrafo JERSON CASTILLO P. quien suscribe el documento, con Licencia Profesional del Consejo Profesional Nacional de Topografía. No.76502017184 del Valle. En las fechas anunciadas se practicó la diligencia de inspección judicial, se identificó el inmueble-lote, casa -solar y apartamento por sus linderos especiales, estableciéndose que sobre el predio ubicado en calle 2ª No. 3-05/15 de la zona urbana, cabecera municipal de El Tambo, Cauca, ejerce posesión material, como señora y dueña la demandante FRANCY AMPARO LEGARDA DE ACHINTE y el señor CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA.

3º. CONSIDERACIONES:

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES: Siguiendo las instrucciones y directrices de la Jurisprudencia y Doctrina nacional, son requisitos o presupuestos procesales:

Demanda en forma: La demanda especial de saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble cumple con los presupuestos formales exigidos por los artículos 10 y 11 de la Ley 1561 de 2012 y los artículos 82, 83 Y 84 del Código General del proceso Civil.

Competencia: Este Juzgado es el competente para fallar el presente asunto por su naturaleza especial deferida por la ley en cita, el lugar de ubicación del inmueble y su cabida. (Artículo 8 ley en cita).

Capacidad para ser parte por activa. Las partes interesadas en este proceso la integra por activa la señora FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA y el señor CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA, la primera en calidad de poseedora inscrita del bien inmueble urbano, objeto de titulación o saneamiento y el segundo como cónyuge.

Contrario sensu y estricto, parte pasiva, ANTONIO ZUÑIGA, SUS HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MARIA MUÑOZ VDA DE ZUÑIGA, LUIS CARLOS ZUÑIGA MUÑOZ, MIGUEL ANTONIO PIAMBA LEDEZMA, ELICA ORDOÑEZ DE CASTRO, ABIGAIL ANTE DE CASTRO, ALIRIO ALIPIO CASTRO ANTE, BARBARA CASTRO DE GUTIERREZ, BEATRIZ CARDOSO ALVAREZ, PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS, quienes no han formulado oposición alguna.

3.2. LEGITIMACION EN LA CAUSA: En virtud de la posesión quieta y pacifica por un lapso superior a 10 años sobre el predio urbano, ubicado en la calle 2ª No. 3-05/15 municipio de El Tambo, Cauca.

FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA quien obra en el folio de matrícula inmobiliaria con nota de falsa tradición, No.016 le asiste interés en proponer la demanda.

3.3. LA ACCION INCOADA: Del contenido de la demanda se deduce que la acción ejercitada es la especial de saneamiento de la titulación de la propiedad de bien inmueble rural contenida en la Ley 1561 de 2012.

3.4. ANALISIS PROBATORIO: anexo a la demanda, se han presentado como soportes probatorios la siguiente documentación:

- 1.-Copia auténtica de la Escritura Pública Nro.4.126 de 28 de diciembre de 2001, en donde BEATRIZ CARDOSO ALVAREZ vende A FRANCY AMPARO LEGARDA DE ACHINTE, un inmueble consistente en una casa de habitación junto con el lote de terreno que la sustenta ubicada en la población de El Tambo, en la calle 2ª No.3-05/15 de una extensión superficial de 1.451 metros cuadrados.
- 2.-Copia de la Escritura Pública Nro.260 del 14 de diciembre de 1968.
- 3.-Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No.120-10675 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, aparece en la Anotación 016 registrada la E.P.No 4.126 de 2 de diciembre de 2001, con falsa tradición (compraventa de lo adquirido por escritura 44/85)(Titular de derecho de dominio, titular de dominio incompleto).
- 4.-Plano del predio con Numero predial 01.00.0013.0001.000 de la M.I.No.120-10675.
- 5.-Copia de la Resolución del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 6.-Plano del Predio estableciendo los linderos catastrales. (fl.22).
- 7.-Fotocopia simple de pagos de impuesto predial, municipio de El Tambo, del predio con Numero 01.00.0013.0001.000.
- 8.-Plano del predio levantado por el Topógrafo JERSON CASTILLO.fl.23 y 24).
- 9.-Contrato de promesa de compraventa de una casa, suscrita entre BEATRIZ CARDOZO y CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA, como Promitente Comprador, suscrita el 21 de noviembre de 1.994. Autenticado.
- 9.-Certificado de matrimonio celebrado entre CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA y FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA, el día 20 de septiembre de 1975.
- 10.-Fotocopia de las cédulas de ciudadanía No. 4.663.146 y 34.531.131 de CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA y FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA, respectivamente.
- 11.-Registros civiles de defunción de: ANTONIO ZUÑIGA VELASCO y LUIS CARLOS ZUÑIGA MUÑOZ.
- 12.-Registro civil de nacimiento de ACHINTE LEGARDA LIZETH NARTALIA.
- 13.-Acta de entrega de un bien inmueble de FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA a JOSE LEONAIRO ARBOLEDA ARCOS, Registrador del Estado Civil de El Tambo, en calidad de arrendador de la casa ubicada en la calle 2ª

arrendamiento para el funcionamiento de la Registraduría Nacional del Estado civil municipio de El Tambo, Cauca, con fecha 2 de enero de 2011 y otro del 2 de enero de 2010 suscrito entre los Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil y la señora Francy Amparo Legarda Valencia..

14.-Certificación del Secretario de Gobierno Municipal de El Tambo, Cauca, que el predio ubicado en la calle 2 No. 3-05-06 de la actual nomenclatura urbana no se encuentra ubicado en zona declarada de inminente riesgo de desplazamiento o desplazamiento forzado; en igual sentido certifica el señor Personero municipal.

15.-Certificación de la UTR-OTC- 1290- de fecha 14 de septiembre de 2015, Unidad de Restitución de Tierras, indicando que consulto el sistema de información de esa unidad y no encontró referencias sobre el predio con M.I No 120-10675.

16.-El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural-Incoder, certifica que reviso el folio de matrícula inmobiliaria 120-10675 de 27 de marzo de 2015 NO ENCONTRO radicación o registro de titulación como baldío/o limitación vigente con el régimen de propiedad parcelaria en los términos de la Ley 1354 de 1961, 160 de 1.994, Ley 1152 de 2.007 y Decreto 4984 de 2.007 y no se han iniciado respecto del predio procesos administrativos en los términos de la ley 160 de 1.994.

17.-Certificación expedida por la Fiscalía Sexta Especializada de Popayán, dando cuenta que no encontró en el registro de investigaciones vigente que adelanta alguna información sobre el inmueble ubicado en la calle 2 No.3-030/17 del municipio de el Tambo, Cauca.

18.- Certificación del INCODER* de 13 de junio de 2.012, en el cual se establece que el predio en referencia, ubicado en área rural del municipio de El Tambo, Departamento del Cauca, denominado "LOTE EN LA POBLACION", no se encuentra sometido al régimen de propiedad parcelaria y tampoco versa solicitud de titulación de baldío productivo.

19.-El IGAC. expide Certificación expedida detalla la inscripción catastral en los términos del art.12 de la Ley 1561 de 2012 del predio No.01-00-0013-0001-000.

En diligencia de inspección judicial verifíco el Despacho, que sobre el predio objeto de saneamiento por ostentar Falsa Tradición, se encuentra ciertamente ubicado en zona urbana de la población de El Tambo, Cauca, no hace parte de otro predio de mayor extensión, se encuentra ubicado en la calle 2ª Nos.3-05/15 de la actual nomenclatura urbana, se encontró la Valla instalada, demostrando la publicación de la acción incoada y sobre ese inmueble ostenta la posesión material la señora FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 34.531.131 de Popayán, quien según el acta de matrimonio vigente, se encuentra casada con el señor CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.663.146 de El Tambo, Cauca, y que la posesión del inmueble la ejerce a partir del 21 de noviembre de 1.994, en virtud del contrato de compraventa celebrado entre el señor

CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA y BEATRIZ CARDOSO, en que fue entregado el inmueble en forma real y material, y del cual posteriormente se suscribió la Escritura Pública No. 4.126 el 28 de diciembre de 2001, inscrita en la Anotación No.016 del folio de matrícula inmobiliaria 120-10675 con la anotación de Falsa tradición, inmueble que por sus linderos actualizados se identifican con los señalados en la demanda hecho primero, literal a) ,punto tercero, es decir: Por el Norte colinda en una distancia de 13,94 con la calle 2da., Sur, en una distancia de 19.48 metros con propiedad del municipio de El Tambo, Cauca, y con una distancia de 13.32 con un zanjón ,Oriente, en una distancia de 62.31 metros con la carrera 3 y Occidente, en una distancia de 62.31 metros con propiedad de la señora Filomena Solarte Medina , en donde se encuentran construidas: Una casa de habitación descrita por sus características en la diligencia con solar y un apartamento, que la demandante ha dado en arrendamiento la casa donde funciona DESOAGRO y el apartamento donde funciona un taller de manualidades ,de la señora María Eugenia Sandoval actualmente.

El Perito designado HUGO ORDOÑEZ GOMEZ, rindió su dictamen, en el que detalla la ubicación del inmueble, la identificación legal con M.I.No 120-10675, cedula catastral, linderos técnicos de acuerdo con el plano, linderos específicos, estableció el área del predio de 1.398 metros cuadrados, con área construida de 235 metros cuadrados, tipo de construcción, características del inmueble, mejoras, posesión material, fotografía de la valla y de las dependencias de la casa y el apartamento.

El espíritu y objetivo primordial de la ley 1561 de 2012, es que el legislador pretende legalizar o sanear la titulación de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y sanear la falsa tradición a condición que su adquisición fuera lograda de manera PACÍFICA, LICITA, y justo título, salvaguardando aún su propia vida, al evitar generar derechos en zonas de alto riesgo y de violencia, en procura y teniendo el cuidado de no afectar derechos de terceros.

Pero para que prospere dicho saneamiento el artículo 4o de la cita ley, exige no solo que se tenga título registrado, sino la posesión material irregular o regular durante un periodo igual o superior al exigido para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos, cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta (250) salarios mínimos legales mensuales vigentes. En este evento de acuerdo con el avalúo catastral del predio es de cuarenta y tres millones cuatrocientos mil (\$43.400.000.00)pesos, que no supera el monto establecido por la Ley 1561 de 2012 para que opere el saneamiento y de acuerdo con el interrogatorio absuelto por la demandante, FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA, ella ha poseído el inmueble de manera pacífica, publica e ininterrumpida, dispone como señora y dueña, arrendando el inmueble a la Registraduría, actualmente para un agro y jardín infantil, paga los impuestos y el objeto que persigue

con la acción es sanear la falsa tradición, y según el art.6º de la Ley 791 de 2.002, la posesión exigida es de diez (10) años para la posesión ordinaria cuya inscripción corresponda a la llamada falsa tradición, cuando se posea materialmente, en forma pública, pacífica y continua durante ese periodo .

La "FALSA TRADICIÓN" explica la doctrina, "se presenta en casos como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, la falsa tradición en principio no transfiere el dominio, pero podría, subsanados los errores encontrados, convertirse en una tradición sana, que produzca el efecto de transferir el dominio..."

Y en este evento podemos predicar que se trata de auténtica dueña, que fungía en la ley como poseedora y que sólo le falta el requisito formal de un título en la oficina de registro, pero sin la anotación de FALSA TRADICIÓN, porque desde que el cónyuge de la demandante FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA, negoció el predio con la casa que lo sustenta, recibió la entrega del inmueble en forma real y material, es decir desde el 21 de noviembre de 1.994 y desde el 21 de diciembre de 2001 suscribió la conyuge-demandante- la Escritura Pública No. 4.126 , inscrita en el folio de Matricula Inmobiliaria No.120-10675 en la anotación No.016 con FALSA TRADICION, quien actualmente funge como poseedora material , señora y dueña del predio y la edificación que lo sustenta, casa de habitación, de esta manera, se reúnen las exigencias previstas en el art.4º de la Ley 1561 de 2012, para declarar el saneamiento de la titulación de la propiedad del inmueble urbano como depreca la demandante, quien ha demostrado la posesión vía testimonial y acredita actos como señora y dueña a través de los contratos de arrendamiento y mejoras hechas en el inmueble.

La Posesión, según voces del artículo 762 del Código Civil, "es 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 su lugar y a nombre de él. "El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo". Y en este caso esa relación material con el inmueble la demandante la acredita además con los testimonios de los señores PIEDAD ZENAIDA LOPEZ MONTENEGRO y DIEGO DE JESUS ARBOLEDA RODRIGUEZ, quienes al unísono sostienen que conocen a la demandante y les consta que ella compró la casa en la cual inicialmente vivía con su familia en arrendamiento, pero a partir del año 2.001 la posee como propietaria, que ella la dio en arriendo a la Registraduría y posteriormente a un aun Agro y a una escuela de arte, y la posee desde hace 17 años en forma continua, publica e ininterrumpida, sin reconocer derecho ajeno, obra como señora y dueña, como se constató en inspección judicial, y ratifica el perito en su dictamen, por lo tanto, se accederá a la pretensión incoada, por haber demostrado los requisitos legales para sanear la propiedad de inmueble urbano con falsa tradición.

En consecuencia, se declarará el saneamiento de la titulación del predio urbano, ubicado en la calle 2ª. No. 3-05/15 de la población de El Tambo, Cauca, para que desaparezca la anotación de FALSA TRADICIÓN y se inscriba como propietarios a los señores FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA y CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA, en virtud del vínculo matrimonial con sociedad conyugal vigente, como se demostró. (Art. 10 literal b) de la Ley 1561 de 2012, por lo tanto se emite el siguiente fallo.

4o. DECISION:

En razón de lo expuesto, con fundamento en la legislación puesta de presente, **EL JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL TAMBO (CAUCA), ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

5º. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR EL SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD del bien inmueble urbano, ubicado en la calle 2ª No. 3-05/15 de la población de El Tambo, Departamento del Cauca, cuya inscripción el folio de matrícula inmobiliaria corresponde al Nro. 120 – 10675, a nombre de la señora FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA, identificada con la cedula de ciudadanía No.34.531.131 expedida en Popayán y su cónyuge CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA identificado con la cedula de ciudadanía No.4.663.146 expedida en el Tambo, Cauca, por reunirse las exigencias previstas en el artículo 4º. De la Ley 1561 de 2.012. Inmueble que se identifica técnicamente con los siguientes linderos:

Norte, con predio 01.00.00.00.0013.0002.0.00.00.0000 y calle 2.

Sur: Predio 01.00.00.00.0013.0036.0.00.00.0000 y quebrada la chorrera.

Oriente: La carrera 3ª.

Occidente: Quebrada la chorrera y predio 01.00.00.00.0013.0002.0.00.00.0000.

Con los siguientes linderos especiales:

“NOR-ESTE: con la calle 2ª, partiendo del punto 9 en la esquina de la construcción, en línea quebrada por muro de la construcción en el sentido noroeste-sureste, en una distancia acumulada de 18.94 metros.

ORIENTE: Con la carrera 3. Partiendo del punto 2 en la esquina de la construcción, en línea quebrada por talud y cerco natural, en el sentido nortesur, en una distancia acumulada de 62.28 metros.

SUR-OESTE: Con el predio identificado catastralmente con el número 01.00.0013.0036.000, partiendo del punto 4, en línea recta por cerco natural y talud, en el sentido sureste-noroeste, en una distancia de 19.48 metros

NOR-OESTE: Con el predio identificado catastralmente con el número 01.00.0013.0002.000, partiendo del punto 6, en línea quebrada por cerca de alambre de púa sobre postes de madera y arboles vivos y muro de la construcción, en el sentido suroeste-noroeste, en una distancia de 59.65 metros hasta el punto 9.", según el dictamen del perito.

Area del predio: 1.398 metros cuadrados y área construida: 235 metros cuadrados.

Código Catastral del predio: 01.00.0013.0001.000.

SEGUNDO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, registren la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No 120-10675 a fin de que desaparezca la Anotación de falsa tradición y se registre como propietarios a los señores FRANCY AMPARO LEGARDA VALENCIA, identificada con la cedula de ciudadanía No.34.531.131 expedida en Popayán y sus cónyuge CARLOS ALIRIO ACHINTE LEGARDA identificado con la cedula de ciudadanía No.4.663.146 expedida en el Tambo, Cauca.

TERCERO: CANCELAR la inscripción de la demanda que obra en la M.I.No.120-10675. Toda vez que el objeto de la Litis ha sido resuelto. Oficiese al respecto:

CUARTO: Se fijan como honorarios definitivos para el perito la suma de \$400.000.00 teniendo como parte de ellos, el valor provisional cancelado en la diligencia de inspección judicial. Los que serán cancelados por la demandante y su cónyuge.

QUINTO: Contra la presente decisión procede el recurso de APELACIÓN ante el Juez Civil del Circuito de Popayán (Oficina de reparto), motivo por el cual, deberá notificarse en estrados.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,


ANA CECILIA VARGAS CHILITO

Popayán, 11 de Septiembre de 2019

SEÑOR
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE MERCADERES ©
Ciudad.

REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
DTE: MARIA DEL SOCORRO INSUASTY DE LA CRUZ
DDO: FANNY SALAMANCA DE ESCOBAR y Otros.
RAD: 2019-00112-00

MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ, mayor y vecino de la ciudad de Popayán, Cauca, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando conforme a mi calidad ya reconocida en el proceso de la referencia, me permito informar al despacho que interpongo **RECURSO DE REPOSICION** y en **SUBSIDIO APELACION**, en contra del **Auto Interlocutorio (civil) No. 315, de fecha 05 de Septiembre de 2019**, y Notificado en el Estado del día 06 del mismo mes y año; conforme a lo siguiente:

HECHOS

- 1) Se presenta la demanda de la referencia en contra de la señora **FANNY SALAMANCA DE ESCOBAR** y Personas Indeterminadas.
- 2) Después de más de DOS (02) meses de espera por parte del suscrito para que se profiera el primer auto por parte de su señoría, mediante el Auto Recurrido se decide por este despacho: **“RECHAZAR DE PLANO** la Demanda Verbal de Declaración de Pertenencia propuesta en nombre de mi representada”.
- 3) Se basa el despacho en lo siguiente:

3.1.- Según constancia del Certificado Especial expedido por la Registradora de Instrumentos Públicos de Patía (folio 151); el predio que se pretende ganar por usucapión, identificado con el Número de M.I. 1281940 carece de antecedentes registrales de dominio **“DETERMINANDOSE DE ESTA MANERA LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O**

TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, TODA VEZ QUE DICHS REGISTROS NO ACREDITAN PROPIEDAD PRIVADA"; razón por la cual se presume la naturaleza baldía del mismo. (Negrilla y subrayas del suscrito).

FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS DEL RECURSO DE REPOSICION Y EL DE APELACION

1) Valga la pena hacer caer en cuenta que el *juzgado a esta instancia del proceso CARECE de PRUEBA siquiera sumaria que le indique que el predio identificado con el Número de M.I. 1201940, objeto del asunto de marras es un bien baldío.* (Negrilla y subrayas del suscrito).

2) *Con las pruebas aportadas con la demanda, como recibos de energía, de acueducto, peritaje rendido por el Ingeniero DIEGO FERANDO BRAVO, recibo de pagos de predial y las declaraciones testimoniales (que se tomarán); se demuestra que se trata de un bien privado o con antecedentes de propiedad privada, debido a lo siguiente:*

2.1.- *Del Certificado arrimado al proceso que sirve como prueba para el Proceso de Pertinencia de fecha 21 de Junio de 2019, se desprende:*

2.1.1.- *Que el predio objeto de la usucapión fue adquirido mediante compraventa que de sus derechos y acciones hizo la señora FANNY SALAMANCA DE ESCOBAR a la señora ALEYDA GARCIA PALENCIA y SAUL GARCIA PALENCIA, por medio de la escritura 333 de Noviembre 7 de 2018, la que fuera registrada en Noviembre 19 de 2018, por lo que en ese caso se evidencia un derecho real de dominio en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.*

2.1.2.- NORMATIVIDAD VIGENTE

ARTÍCULO 48. De conformidad y para efectos de lo establecido en los numerales 14, 15 y 16 del artículo 12 de la presente Ley, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, previa obtención de la información necesaria, adelantará los procedimientos tendientes a:

1. Clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado. A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.

2. Delimitar las tierras de propiedad de la Nación de las de los particulares.

3. Determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos.

PARÁGRAFO. Para asegurar la protección de los bienes y derechos conforme al artículo 63 de la Constitución Política y la Ley 70 de 1993, el INCORA podrá adelantar procedimientos de delimitación de las tierras de resguardo, o las adjudicadas a las comunidades negras, de las que pertenecieren a los particulares.

3) Por todos es sabido que para este tipo de procesos la Corte Constitucional en la sentencia T-488/14, fijó la tesis según la cual, en todos los casos en que se solicite la prescripción adquisitiva de un inmueble contra indeterminados, en el que no obren antecedentes registrales de constitución de un derecho real de dominio (caso que nos ocupa), según las reglas legales, deberá presumirse la condición de baldío, pero que también se indica que cuando esto suceda la **Agencia Nacional de Tierras** deberá hacerse parte para que concrete el derecho de defensa del posible baldío, indicando además que de acuerdo con la información aportada y recolectada por la dicha agencia.

4) En el caso concreto, y para la revocatoria del auto tenemos que los planteamientos acogidos por el Juzgado de conocimiento, derivados de la

información extraída de la CERTIFICACION PARA PROCESO DE PERTENENCIA son equivocados, ya que toma esta información como suficiente para adoptar una presunción de bien baldío por el solo hecho de que el predio carece de antecedente registral de un derecho de dominio, desconociendo que BRILLA POR SU AUSENCIA en el proceso una CERTIFICACION que ACREDITE que el bien objeto de proceso no se encuentra en el registro de bienes considerados como baldíos. (Negrilla y subrayas del suscrito).

5) Revisando la documentación aportada con el proceso; y sin ir más allá; tenemos que en el **Numeral Quinto** de la **CERTIFICACION PARA PROCESO DE PERTENENCIA** expedido por la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de PATIA –EL BORDO**; “Que la señora MELIDA VASQUEZ DE JARAMILLO ADQUIRIO EL DERECHO DE PROPIEDAD DE ESTE INMUEBLE (128-1940) MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA No. 112 de 17 de SEPTIEMBRE DE 1.960 EN LA NOTARIA DE MERCADERES REGISTRADA EL 15 DE NOVIEMBRE DE 1960 A PAGINAS 595 Y 596 PARTIDA 77 DEL LIBRO 2. TOMO 8. POR COMPRA DE SIMON VALENCIA NOGUERA.....con lo que se evidencia que **SI** existe título real de dominio, motivo por el cual si se puede adelantar el proceso de marras; donde itero nuevamente lo expuesto por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de PATIA –EL BORDO; es una mera PRESUNCION que admite prueba en contraria; y obviamente no da pie al Juzgador para rechazar de plano la demanda.

6) De acuerdo al **Decreto-Ley 902/17**, existe un procedimiento único para el Acceso a Formalización de Tierras en Colombia, el cual se adelanta teniendo en cuenta el **artículo 58** como la **formalización de predios privados, titulación de predios baldíos etc.**, también para asuntos que fueren objeto de acumulación de que trata el artículo 56 del mismo; añadiéndose que, de lo anterior y acorde **Al RECHAZO DE PLANO DE LA DEMANDA**, se evidencia la violación al derecho constitucional de Acceso a la Justicia, teniendo en cuenta que, se niega el derecho que tiene la demandante **MARIA DEL SOCORRO INSUASTY DE LA CRUZ** a solicitar se le conceda su derecho

real de dominio de acuerdo a los antecedentes escriturales y las pruebas aportadas con la demanda. (Negrilla y subrayas del suscrito).

7) De igual manera, itero nuevamente; dentro del proceso **NO EXISTE PRUEBA** que demuestre al juzgado competente que el **PREDIO OBJETO DE DEMANDA** está **registrado al interior de la Agencia Nacional de Tierras como un BIEN BALDIO**, motivo por el cual ante esta entidad no se podría adelantar proceso administrativo de Formalización del Predio.

ARGUMENTOS PARA REVOCAR EL AUTO Y ADMITIR LA DEMANDA

1). A la luz de lo preceptuado en los artículos 1° y 2° de la Ley 200/36¹, se "*(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)*" los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente "*(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)*"; asimismo, surge otra presunción en cuanto se suponen baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento "*en [es]a forma*"², precisamente cuando se dio vuelta a la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil: "*(...) Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. (...)*"

¹ "*(...) Art. 1. Modificado por el artículo 2 de la Ley 4ª de 1973. Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica*".

"*El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este Artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de este, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este Artículo (...)*".

"*(...) Art. 2. Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior (...)*".

² *Los preceptos transcritos de la Ley 200/36 están vigentes y son aplicables, pese a haber sido derogados por la Ley 1152/07; pero por virtud a la declaratoria de inexistencia de esta última normativa mediante sentencia C-175 de 2009, recobraron todo su vigor.*

3

Sin duda, las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, pues si el particular lo explota económicamente por medio de hechos positivos, propios de dueño, como las plantaciones y sementeras y otros de igual significación, se ha de entender que es propiedad privada; y si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción: No se ha explotado económicamente el predio y, por tanto, conserva la condición de bien inculto baldío. (Negrilla y subrayas del suscrito).

2). La presunción que tiene que ver con los predios que no se reputan baldíos, obliga al Estado a demostrar lo contrario, esto es, que no se dan las circunstancias que la ley exige para tener en cuenta que un fundo es de esa naturaleza; entonces, un terreno, que no sea de los clasificados como reservados, que sea ocupado con la incorporación de actividades económicas de explotación como destaca la ley, se debe respetar.

3). Ahora, por sabido se tiene que un terreno baldío es del Estado y es imprescriptible como el ordenamiento jurídico nacional lo ha consagrado desde 1882, en el artículo 3º de la Ley 48, así: "(...) *Las tierras baldías se reputan de uso público y su propiedad no prescribe contra la Nación (...)*"; pasando por el Código Fiscal -Ley 110 de 1912- que en su artículo 61 dispuso que: "(...) *El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción. (...)*."

Además, la Ley 160/94, en su artículo 65, impuso la regla de que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado; y, al mismo tiempo, los ocupantes meramente precarios 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.

34

Con una rotunda reiteración en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 1º del Decreto 2282/89, se consagró que: "(...) La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público. (...)."

Para sostener la imprescriptibilidad de un terreno baldío se tiene que partir del supuesto, que tiene esa calidad, puesto que si no es así se ha de presumir, si es explotado económicamente por un particular se trata de un predio privado susceptible, por tanto, de prescribirse en los términos que la ley establece. (Negrilla y subrayas del suscrito).

ASPECTOS DOCTRINARIOS Y JURISPRUDECIALES PARA LA REVOCTORIA DEL AUTO

De vieja data dicha Corporación ha conceptuado en casación al respecto que:

1) "(...) [E]l requisito [para] ser prescriptible el objeto materia de pertenencia, es, el de no tratarse de bienes de uso público ni pertenecer ellos a entidades de derecho público (Art. 407-4, CPC), no significa sin embargo que, frente a la prescripción extraordinaria y respecto de fundos rurales, el actor esté en la obligación de demostrar que el bien no es baldío, por haber salido del patrimonio del Estado [e] ingresado al de los particulares, pues esa exigencia no la impone el legislador, que por el contrario consagra el principio de prueba de dominio en su favor, al disponer [ello] en el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 (...)."

"(...) [N]o es válido sostener que, ante la ausencia de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse baldío, ni tampoco que si la ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que (...) se acredite por el actor [el cumplimiento de] las condiciones de los artículos 3º y 4º de la Ley 200 de 1936 (...)."³

³ CSJ. Sentencia de octubre 31/94, Exp. 4306, citada posteriormente en el fallo de agosto 28 de 2000, Exp. 5448

2) De otro lado, debe precisarse que el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, es exigido en los juicios de pertenencia⁴ con la única finalidad de “(...) *identificar los legítimos contradictores de la pretensión, que no son otras personas que en él figuren como titulares de derechos reales, pero en manera alguna [sirve para] demostrar que el bien es de propiedad privada. (...)*”⁵; por tanto, en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, **no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de Personas Indeterminadas.** (Negrilla y subrayas del suscrito).

Sobre ese particular, la Corte Constitucional expresó que: “(...) *El certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, de que trata el numeral 5º del artículo 407 del CPC demandado, constituye un documento público (CPC, Art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -Juez Civil del Circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (CPC, Art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo opositor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.*”

“Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no

⁴ “(...) Art. 407. (...) 5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella (...)”

⁵ CSJ. Sentencia de agosto 28 de 2000, Exp. 5448

hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra Personas Indeterminadas. (...)."

"(...) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que "no aparece ninguna" persona como titular "de derechos reales sujetos a registro", caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de Personas Indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil. (...)." (Negrilla y subrayas del suscrito)

3) En un reciente fallo conceptuó acerca de la pertinencia de ese elemento demostrativo, así:

"(...) La exigencia de aportar el folio de matrícula inmobiliaria para acreditar la propiedad sobre los predios sobre los cuales se reclamaba no implica una actuación arbitraria o caprichosa por parte de la autoridad judicial accionada. Antes bien, con ella se da cumplimiento a las disposiciones del Código Civil que disciplinan la transmisión de dominio sobre los bienes raíces, la cual requiere el otorgamiento de escritura pública y su correspondiente inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Por tratarse de una solemnidad exigida por la ley, la constancia de la inscripción en el registro como prueba de la tradición de bienes inmuebles no admite ser suplida por testimonios u otros medios probatorios. (...)."⁶

Descendiendo al caso concreto tenemos lo siguiente:

1) Se debe **REVOCAR EL AUTO QUE RECHAZO DE PLANO LA DEMANDA**, y por ende proceder a la **ADMISION** de la misma; debido a que el bien objeto de proceso, **tiene la condición de bien privado**, conforme a lo expuesto con la demanda, por lo cual, el auto que **RECHAZA** la demanda no goza de pleno sustento de legalidad, no solo por lo expuesto en líneas

⁶ SU-636 de octubre 7 de 2015

37

anteriores, y ratificado con los precedentes aportados; sino porque el titular del Juzgado se está basando en una simple presunción que ADMITE PRUEBA EN CONTRARIO, sin tener en cuenta que no se han acopiado los suficientes elementos probatorios (*testimonios e inspección judicial*) solicitados por el demandante para acreditar que es poseedor material del bien, sobre el cual ejerce verdaderos actos de señor y dueño, y especialmente, que lo explota económicamente con la conservación del mismo, la atención en la Tienda/Cantina que se encuentra instalada al interior del bien, lo que permite inferir, que en el evento sub exámine se encuentra desvirtuada la presunción legal de que el predio a prescribir sea baldío.

2) Así las cosas, considera el suscrito que se debe REVOCAR el Auto recurrido y por ende se debe proceder a admitir la demanda, para que la ameritada naturaleza jurídica del bien objeto de la litis, sea definida a plenitud en la sentencia que le ponga fin al proceso, una vez se recauden y valoren en conjunto, bajo el prisma de la sana crítica, las probanzas oportunamente arrojadas al asunto de marras; habida cuenta, conforme a la doctrina autorizada de la Corte Suprema de Justicia, que suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien. (Negrilla y subrayas del suscrito).

3) De no accederse a la revocatoria del auto, equivaldría a revertir injustificadamente la carga de la prueba en detrimento de los particulares para favorecer al Estado, cuando, contrariamente, es deber del mismo propender por garantizar el Acceso a la Administración de Justicia sin mayores trabas que las previamente estatuidas en la ley, más no para socavar los derechos de campesinos minifundistas; sin soslayar

que, incluso, los baldíos, que son explotados por particulares para incorporarlos a la economía nacional, cuentan con el beneficio del legislador para que se adjudiquen en pleno dominio, partiendo de la noción de que el aprovechamiento de la tierra significa que le pertenece al labriego y el Estado debe así declararlo.

4) De igual manera para finalizar la sustentación del recurso, debemos tener en cuenta que por el hecho de que no aparezca anotado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación, un predio rústico con el nombre de persona como propietaria, en el proceso de registro a partir de 1978, no puede constituir indicio suficiente para pensar que se trata de un bien baldío, y por tanto imprescriptible, ni puede apreciarse que deriva inferencia que lleve a esa conclusión, para superar la presunción advertida de ser un predio privado. (...).(Negrilla y subrayas del suscrito)

Con mayor razón, en este caso, al obrar certificados y fichas catastrales en nombre de las personas que han poseído el inmueble desde 1955, y de las personas que transfirieron el derecho de dominio como el señor GERARDINO ORDOÑEZ GARCIA quien VENDIO TODO EL DERECHO DE DOMINO QUE TIENE EN TODA UNA CASA TIENDA al señor al señor SIMON VALENCIA NOGUERA, según el Numeral Quinto de la CERTIFICACION PARA PROCESO DE PERTENENCIA, emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de PATIA –EL BORDO; donde se observa que estas personas sucesivamente fueron traspasando el bien y más adelante vendieron los derechos, **y fueron y han ido cancelando los impuestos prediales y servicios públicos, así como explotándolo económicamente de la manera antedicha, elemento que en puridad, no acreditan la propiedad del predio;** pero sí sirven para demostrar, ahí sí indiciariamente, la condición privada del mismo, como quiera que, si un predio es baldío, no tiene el cargo de impuesto predial, ni se califican compraventas con falsa tradición y de gananciales, como aparece en el

certificado aportado con el escrito promotor; punto en el cual resalto en este escrito, que por el hecho de tener el predio a prescribir, anotaciones registrales sobre falsa tradición, no quiere decir y/o significa, como equívocamente lo entiende, que por ello no se evidencia un derecho real de dominio sobre el mismo, puesto que precisamente la falsa tradición afecta el derecho de propiedad, pero no por ello lo torna imprescriptible, si justamente la usucapión bajo los requisitos legales sana el dominio de la propiedad privada, como aquí se pretende y tiene ocurrencia.
(Negrilla y subrayas del suscrito)

PETICIONES

1. REVOCAR EL AUTO QUE RECHAZA DE PLANO LA DEMANDA DEL ASUNTO DE MARRAS.
2. PROCEDER A ADMITIR LA MISMA con las anotaciones de rigor.
3. En el evento de NO reponer el mismo solicito se me conceda el RECURSO DE APELACION solicitado.

Renuncio a términos de notificación y ejecutoria de auto favorable.

Respetuosamente;


MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ.
C.C. No. 76.314.197 de Popayán.
T.P. No. 205.532 del C.S.J.

Popayán, 22 de Octubre de 2019

SEÑOR
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE EL TAMBO ©
Ciudad.

REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
DTE: JAIRO ALIRIO ISDITH ACHINTE
DDO: ANUAR HERNEY ISDITH y Otros.
RAD: 2019-00112-00

MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ, mayor y vecino de la ciudad de Popayán, Cauca, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando conforme a mi calidad ya reconocida en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito exponer a usted con el debido respeto los siguientes:

I)

HECHOS

1) Posterior a la admisión de la demanda del asunto de marras, se expidieron oficios de rigor para poder pronunciarse su señoría a cerca de acceder o no a la USUCAPION deprecada.

2) Por parte de la Alcaldía Municipal de **EL TAMBO ©** se allega el día 14 de Agosto de 2019 oficio donde de manera errada por el titular de dicho Municipio se emite un concepto para nada jurídico donde expone a su señoría:

"...que los predios identificados con los Números de Matrícula Inmobiliaria 120-28162 y 120-9533 ubicados en la CALLE 2 7-45 casa lote y 2- 763/71 son predios que cumplen las condiciones de **BALDIOS URBANOS TITULABLES** por cuanto se debe tramitar para sanear la propiedad el correspondiente proceso, adjudicación o venta realizada por la entidad territorial...."

3) Ante éste concepto falto de pruebas y fundamentos jurídicos, antes de que el despacho tome alguna consideración, respecto a la procedencia o no de continuar el trámite del proceso, me permito hacer las siguientes apreciaciones fácticas y jurídicas:

II)

APRECIACIONES FACTICAS Y JURIDICAS

1) Según constancia del Certificado Especial expedido por la Registradora de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán ©; los predios que se pretenden

ganar por usucapión, identificados con el Número de M.I. 120-28162 y 120-9533 carecen de antecedentes registrales de dominio "DETERMINANDOSE DE ESTA MANERA LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, TODA VEZ QUE DICHS REGISTROS NO ACREDITAN PROPIEDAD PRIVADA"; razón por la cual se presume la naturaleza baldía de los mismos. (Negrilla y subrayas del suscrito).

2) Valga la pena hacer caer en cuenta que el **juzgado a esta instancia del proceso CARECE de PRUEBA** siquiera sumaria que le indique que el predio identificado con el Número de M.I. 120-28162 y 120-9533, objeto del asunto de marras es un **bien baldío, debido a que la Alcaldía Municipal de EL TAMBO ©, no respalda su escrito con prueba sumaria.** (Negrilla y subrayas del suscrito).

3) Con las pruebas aportadas con la demanda, como recibos de energía, de acueducto, registro fotográfico y fundamentos fácticos podemos concluir sin ningún esfuerzo que **el predio objeto de usucapión es un predio que ha sido objeto de una continua explotación económica desde antes y después que se le realizaron las remodelaciones, toda vez que el mismo tiene en su parte exterior Dos (02) locales comerciales,** sobre el mismo se pagan Impuestos de Predial, por parte de la Alcaldía Municipal de EL TAMBO ©, se otorgó el permiso y/o se otorgó la Licencia de Construcción por parte de dicho municipio; hechos estos que se resaltan a simple vista y lo podrán ratificar y corroborar testigos de la parte actora del proceso; al igual que las pruebas aportadas ratifican lo expuesto en este escrito y en la demanda; **motivo por el cual SE DESVIRTUA POR COMPLETO que el bien objeto de demanda sea un PREDIO DE NATURALEZA BALDIO SIN NINGUN TIPO DE EXPLOTACIÓN ECONOMICA;** aunado a que la naturaleza baldía que expone la norma en cita es una **SIMPLE PRESUNCIÓN QUE ADMITE PRUEBA EN CONTRARIO;** y que será desvirtuada una vez su señoría conceda la oportunidad al suscrito y a la parte que represento al interior del proceso, de demostrar la verdadera explotación económica que se ha venido realizando por parte del actor de la demanda.

De igual manera se demostrará que el concepto emitido por el Alcalde Municipal de EL TAMBO ES COMPLETAMENTE ERRONEO Y CONTRARIO A DERECHO, debido a que no compagina con la realidad procesal alegada en este proceso, y lo más importante aún; que se ha venido explotando económicamente desde hace muchos años atrás, y de esto tienen conocimiento en el interior de la Alcaldía Municipal de EL TAMBO ©, resaltando además que se trata de un bien privado o con antecedentes de propiedad privada, debido a la emisión de las matrículas inmobiliarias de cada uno de los bienes objeto de demanda.

4) En el caso concreto tenemos que los planteamientos de la Alcaldía Municipal de EL TAMBO © son equivocados, ya que se toma la CERTIFICACION para PROCESO DE PERTENENCIA como suficiente para adoptar una presunción de bien baldío por el solo hecho de que el predio carece de antecedente registral de un derecho de dominio, desconociendo que BRILLA POR SU AUSENCIA en el proceso una CERTIFICACION que ACREDITE que el bien objeto de proceso no se encuentra en el registro de bienes considerados como baldíos. (Negrilla y subrayas del suscrito).

5) A la luz de lo preceptuado en los artículos 1° y 2° de la Ley 200/36¹, se "(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)" los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente "(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)" ; asimismo, surge otra presunción en cuanto se suponen baldíos aquellos

¹ "(...) Art. 1. Modificado por el artículo 2 de la Ley 4ª de 1973. Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica".

"El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este Artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de este, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este Artículo (...)"

"(...) Art. 2. Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior (...)"

terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento "en [es]a forma"², precisamente cuando se dio vuelta a la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil: "(...) *Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. (...).*"

Sin duda, las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, **pues si el particular lo explota económicamente por medio de hechos positivos, propios de dueño, como las plantaciones y sementeras y otros de igual significación, se ha de entender que es propiedad privada;** y si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción: **No se ha explotado económicamente el predio** y, por tanto, conserva la condición de bien inculto baldío. (Negrilla y subrayas del suscrito).

6) La presunción que tiene que ver con los predios que no se reputan baldíos, obliga al Estado a demostrar lo contrario, esto es, que no se dan las circunstancias que la ley exige para tener en cuenta que un fundo es de esa naturaleza; entonces, un terreno, que no sea de los clasificados como reservados, que sea ocupado con la incorporación de actividades económicas de explotación como destaca la ley, se debe respetar.

Con una rotunda reiteración en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 1º del Decreto 2282/89, se consagró que: "(...) *La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público. (...).*"

Para sostener la imprescriptibilidad de un terreno baldío se tiene que partir del supuesto, que tiene esa calidad, puesto que si no es así se ha de presumir, **si es explotado económicamente por un particular se trata de un predio privado susceptible,** por tanto, **de prescribirse en los términos que la ley establece.** (Negrilla y subrayas del suscrito).

² Los preceptos transcritos de la Ley 200/36 están vigentes y son aplicables, pese a haber sido derogados por la Ley 1152/07; pero por virtud a la declaratoria de inexecutable de esta última normativa mediante sentencia C-175 de 2009, recobraron todo su vigor.

PETICIONES

1. NO TENER EN CUENTA EL CONCEPTO de la ALCALDIA MUNICIPAL de EL TAMBO ©, y continuar con el trámite del proceso de la referencia.

Renuncio a términos de notificación y ejecutoria de auto favorable.

Respetuosamente;



MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ.
C.C. No. 76.314.197 de Popayán.
T.P. No. 205.532 del C.S.J.



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
MERCADERES - CAUCA**
19450 4089 001 2019 00112 00

AUTO No. 459

Mercaderes, Cauca, dos (02) de diciembre de dos mil diecinueve (2019)

REF: PROCESO VERBAL DECLARACION DE PERTENENCIA
RAD: No. 194504089001 2019-00112-00
DTE: MARIA DEL SOCORRO INSUASTY DE LA CRUZ C.C. 25.518.029
DDO: FANNY SALAMANCA DE ESCOBAR C.C. 25.516.549
PERSONAS INDETERMINADAS

Se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto N°315 del 05 de septiembre de 2019.-

ANCETECENTES

El Despacho mediante auto de 05 de septiembre de 2019 rechaza de plazo la demanda de la referencia teniendo en cuenta el certificado especial expedido por la Registradora Seccional de Instrumentos Públicos de Patía El Bordo (Cauca) en el que certifica que el predio registrado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 128-1940 carece de antecedentes registrales de dominio en la que determina la inexistencia de dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan propiedad privada, razón por la cual se presume la naturaleza de baldío.-

Inconforme con dicha providencia, el apoderado de la parte demandante, mediante escrito de 11 de septiembre de 2019 interpuso recurso de reposición en subsidio apelación en contra del auto que rechaza de plano la demanda, expresando que el juzgado carece de prueba que indique que el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°128-1940 objeto del asunto es un predio baldío.-

CONSIDERACIONES

En lo pertinente a la presunción, se trata de un modo de razonamiento jurídico en virtud del cual del establecimiento de un hecho se infiere otro hecho que no se demuestra, sin duda, la presunción mencionada guarda relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, pues si el particular lo utiliza por medio de hechos positivos, propios de dueño, se ha de entender que es propiedad privada.

En tal sentido, el nuevo estatuto procesal brinda al juez herramientas para poder resolver las posibles dudas que le surjan de acuerdo con la naturaleza jurídica del bien objeto del proceso de pertenencia, permitiéndole de ser el caso vincular a las entidades competentes, llenarse de pruebas y argumentos y tomar una decisión con

la debida valoración probatoria y en derecho. Igualmente, le permite la norma apartarse del conocimiento del caso, bien sea a través de un auto de rechazo in limine o por un auto de terminación anticipada si durante el proceso confirma que se trata de un bien baldío. Lo anterior, siempre y cuando el proceso de pertenencia haya sido admitido con posterioridad a la entrada en vigencia del Código General del Proceso.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Mercaderes, Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER para revocar el auto del 5 de septiembre de 2019, mediante el cual se rechazó de plano la presente demanda por lo antes expuesto.-

SEGUNDO: En consecuencia de lo anterior, NO HAY LUGAR a resolver el recurso de apelación.-

TERCERO: ADMITIR la presente demanda **DECLARATIVA DE PERTENENCIA** impetrada por **MARIA DEL SOCORRO INSUASTY DE LA CRUZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.518.029 por medio de apoderado judicial, contra **FANNY SALAMANCA DE ESCOBAR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.516.549 **Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS**, que puedan tener interés jurídico en el predio a usucapir consistente en inmueble urbano con una extensión aproximada de 136 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Mercaderes, Cauca, en la carrera 1 No. 3-07, registrado bajo folio de matrícula inmobiliaria 128-1940 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Patía, El Bordo (Cauca) con los linderos que a continuación se relacionan: NORTE: Con la calle 3 dando frene a la casa de PEDRO SANDOVAL, antes DEMETRIO MUÑOZ, por el ORIENTE: Con casa que la misma compareciente vendedora vendió al señor GUAMANGA y solar de la casa de URIEL ESCOBAR, por el SUR: Con la casa de URIEL ESCOBAR, antes ISAIA ARAUJO, pared al medio, por el OCCIDENTE: Carrera 1 al medio, dando frente a las galerías de esta población.- .

CUARTO: DISPONER que a esta demanda se le dé el trámite previsto para un proceso VERBAL de que trata el Capítulo I del Título I del C.G.P.

QUINTO: DISPONER correr traslado de la demanda y sus anexos a los demandados, por el término de veinte (20) días contados a partir del día siguiente al de la notificación personal, para que contesten la demanda y pidan las pruebas que crean convenientes, para lo cual se les hará entrega de la copia y de sus anexos presentados con tal fin, de conformidad con lo establecido en el Art. 369 del C.G.P.

SEXTO: NOTIFICAR personalmente el contenido del presente proveído a los demandados, en la forma prevista en los artículos 290 y 291 del C.G.P.

SEPTIMO: EMPLAZAR a **FANNY SALAMANCA DE ESCOBAR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.516.549 **Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS**, que puedan tener interés jurídico en oponerse a las pretensiones. Para tal efecto, elabórese el listado a que alude la norma en cita, el cual se publicará por una sola vez en el periódico ESPECTADOR o EL NUEVO LIBERAL (un día domingo) o bien sea en las emisora MERCADERES 88.9 FM (cualquier día entre las seis de la mañana y las once de la noche) de conformidad con el artículo 108 del C.G.P.

OCTAVO: ORDENAR la inscripción de la demanda en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 128-1940 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Patía el Bordo (Cauca), de conformidad con lo previsto en el art. 375 del C.G.P., expidiendo la certificación en donde conste la inscripción de la medida y situación jurídica del mismo. OFÍCIESE para tal efecto.

NOVENO: INFORMAR por el medio más expedito, de la existencia del presente proceso a la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, a la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS-INSTITUTO COLOMBIANO PARA EL DESARROLLO RURAL (INCODER)**, a la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A VÍCTIMAS** y al **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC) Y ALCALDIA MUNICIPAL**, para que si lo consideran pertinente, hagan las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones, conforme a lo estipulado en el inciso segundo del numeral seis del artículo 375 del C.G.P. **OFÍCIESE.**

DECIMO: ORDENAR al demandante, instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite. La valla deberá contener los datos específicos del numeral 7 del artículo 375 del C.G.P., los que deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (07) centímetros de alto por cinco (05) centímetros de ancho. Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá **APORTAR** fotografías o mensajes de datos del inmueble, en las que se observe el contenido de ellos. La valla o aviso deberá permanecer instalados hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

DECIMO PRIMERO: Para la práctica de la inspección judicial, si a ello hubiere lugar, se fijará fecha y hora oportunamente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



JAIRO FUENTES RIOS

Juez

<p>JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL MERCADERES - CAUCA NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>La anterior providencia se notifica por anotación en estado No.104. Hoy, 03 de diciembre de 2018.</p> <p>NUBIA ESPERANZA HERNANDEZ MUÑOZ Secretario</p>
--



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
MERCADERES - CAUCA

AUTO INTERL. CIVIL No. 315
PROC. CIVIL No 2019-00112-00

Mercaderes, Cauca, cinco (5) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

OBJETO A DECIDIR

Pasa a despacho, para determinar la admisibilidad, de la demanda verbal de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, presentada por el Dr. MARVIN FERNANDO ÁLVAREZ HERNÁNDEZ, identificado con cedula de ciudadanía No 76.314.197 expedida en Popayán, Cauca, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No 205.532 del C. S de la J; quien funge como apoderado de la señora MARÍA DEL SOCORRO INSUASTY DE LA CRUZ, identificada con cedula de ciudadanía No 25.518.029 expedida en Mercaderes, Cauca, instaurada en contra de FANNY SALAMANCA DE ESCOBAR.

CONSIDERACIONES

1. NORMATIVIDAD APLICABLE:

"DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas: ARTÍCULO 375 del C.G.P.:

**. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.*

El juez rechazará de plano la demanda o declarará 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, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación".

2. EL CASO EN ESTUDIO

Revisada la demanda, observa el Despacho que se debe decretar su rechazo por la siguiente razón:

De conformidad con el certificado especial expedido por la señora Registradora Seccional de Instrumentos Públicos de Paila (folio 151), el predio identificado con matrícula inmobiliaria número 128-1940 carece de antecedentes registrales de dominio **"DETERMINÁNDOSE DE ESTA MANERA, LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, TODA VEZ**

48

QUE DICHS REGISTROS NO ACREDITAN PROPIEDAD PRIVADA", razón por la cual se presume la naturaleza baldía del mismo.

En virtud de lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal De Mercaderes, Cauca, rechazará de plano la demanda de DECLARACION DE PERTENENCIA propuesto por la señora MARIA DEL SOCORRO INSUASTY DE LA CRUZ y dispondrá la entrega de sus anexos y la anotación del respectivo libro radicador:

SE DISPONE:

PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO la presente demanda VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, propuesta por la señora MARIA DEL SOCORRO INSUASTY DE LA CRUZ por intermedio de apoderado judicial, en contra de FANNY SALAMANCA DE ESCOBAR, por las razones expuestas en la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO: RECONOCER PERSONERÍA para actuar dentro del presente proceso ejecutivo de mínima cuantía al doctor MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 76.314.197 de Popayán, Cauca y Tarjeta Profesional No. 205.532.

TERCERO: DEVOLVER sin necesidad de desglose los anexos de la demanda.

CUARTO: Cumplido lo anterior ARCHÍVESE el expediente con la actuación surtida por el Juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,


JAIRO FUENTES RÍOS

Popayán, 22 de Enero de 2020

SEÑOR
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE EL TAMBO ©
Ciudad.

REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
DTE: JAIRO ALIRIO ISDITH ACHINTE
DDO: ANUAR HERNEY ISDITH y Otros.
RAD: 2019-00112-00

MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ, mayor y vecino de la ciudad de Popayán, Cauca, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando conforme a mi calidad ya reconocida en el proceso de la referencia, me permito informar al despacho que interpongo **RECURSO DE REPOSICION**, en contra del **Auto Interlocutorio (civil) No. 0007, de fecha 16 de Enero de 2020**, y Notificado en el Estado del día 20 del mismo mes y año; conforme a lo siguiente:

HECHOS

1) Se presenta la demanda de la referencia en contra de los Herederos Determinados e Indeterminados del señor ANUAR HERNEY ISDITH ACHINTE, LIDIA MONTENEGRO DE CASTRO, MARIA LEONOR CASTRO MONTENEGRO y Personas Indeterminadas.

2) Posterior a la promulgación del Auto que Admite la Demanda del asunto d marras, se expidieron por parte de su despacho los oficios de rigor, para que una vez contestados los mismos, pueda su señoría pronunciarse acerca de acceder o no a la USUCACION solicitada en la demanda interpuesta.

3) Por parte de la **Alcaldía Municipal de EL TAMBO ©** se allega el día **14 de Agosto de 2019** oficio donde el titular de turno de este Municipio emite un concepto donde expone a su señoría:

"...que los predios identificados con los Números de Matrícula Inmobiliaria 120-28162 y 120-9533 ubicados en la CALLE 2 7-45 casa lote y 2- 763/71 son predios que cumplen las condiciones de **BALDIOS URBANOS TITULABLES** por cuanto se debe tramitar para sanear la propiedad el correspondiente proceso, adjudicación o venta realizada por la entidad territorial...."

4) Este Juzgado el auto **Auto Interlocutorio (civil) No. 0007, de fecha 16 de Enero de 2020**, y Notificado en el Estado del día 20 de este mes y año decide **Declarar Terminado Anticipadamente** el asunto de la referencia,

2.1.2.- Que el predio objeto de la usucapión identificado con el Número de M.I. 120-28162 fue adquirido mediante compraventa que realizó inicialmente el señor ROSALINO QUINTERO al señor AURELIANO SOLARTE, por medio de la escritura 162 de Noviembre 03 de 1943, la que fuera registrada el día 21 de Febrero de 1944, en la Notaría de EL TAMBO; por lo que en ese caso se evidencia un **derecho real de dominio** en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

2.1.3.- NORMATIVIDAD VIGENTE

ARTÍCULO 48. De conformidad y para efectos de lo establecido en los numerales 14, 15 y 16 del artículo 12 de la presente Ley, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, previa obtención de la información necesaria, adelantará los procedimientos tendientes a:

1. Clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado. A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.
2. Delimitar las tierras de propiedad de la Nación de las de los particulares.
3. Determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos.

por tratarse de unos predios de carácter Baldío, tomando como respaldo probatorio el concepto emitido por el Municipio de El TAMBO ©

**FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS DEL RECURSO DE
REPOSICION**

1) Valga la pena hacer caer en cuenta que el *juzgado a esta instancia del proceso **CARECE de PRUEBA** siquiera sumaria que le indique que el predio identificado con el Número de M.I. 120-28162 y 120-9533, objeto del asunto de marras son unos **bienes baldíos**. (Negrilla y subrayas del suscrito).*

2) *Con las pruebas aportadas con la demanda, como recibos de energía, de acueducto, peritaje rendido por el Ingeniero **DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA**, recibo de pagos de predial y las declaraciones testimoniales (que se tomarán); se demuestra y se demostrará posteriormente al despacho que se trata de unos bienes privados o con antecedentes de propiedad privada, debido a lo siguiente:*

2.1.- *De los Certificados de Libertad y Tradición arrimados al proceso que sirven como prueba para el Proceso de Pertenencia de marras, se desprende:*

2.1.1.- *Que el predio objeto de la usucapión identificado con el Número de M.I. 120-9533 fue adquirido mediante compraventa que realizó inicialmente el señor **JOSE MARIA MEDINA SOLARTE** al señor **MARCO TULIO OCAMPO RAMIREZ**, por medio de la escritura 546 de Mayo 17 de 1974, la que fuera registrada el día 27 de Mayo de 1974, en la Notaría de EL TAMBO; por lo que en ese caso se evidencia un **derecho real de dominio** en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.*

PARÁGRAFO. Para asegurar la protección de los bienes y derechos conforme al artículo 63 de la Constitución Política y la Ley 70 de 1993, el INCORA podrá adelantar procedimientos de delimitación de las tierras de resguardo, o las adjudicadas a las comunidades negras, de las que pertenecieren a los particulares.

3) Por todos es sabido que para este tipo de procesos la Corte Constitucional en la sentencia T-488/14, fijó la tesis según la cual, en todos los casos en que se solicite la prescripción adquisitiva de un inmueble contra indeterminados, en el que no obren antecedentes registrales de constitución de un derecho real de dominio (caso que nos ocupa), según las reglas legales, deberá presumirse la condición de baldío, pero que también se indica que cuando esto suceda la Agencia Nacional de Tierras deberá hacerse parte para que concrete el derecho de defensa del posible baldío, indicando además que de acuerdo con la información aportada y recolectada por la dicha agencia.

4) En el caso concreto, y para la revocatoria del auto, tenemos que los planteamientos acogidos por el Juzgado de conocimiento, derivados de la información extraída de la CERTIFICACION PARA PROCESO DE PERTENENCIA son equivocados, ya que toma esta información como suficiente para adoptar una presunción de bien baldío por el solo hecho de que el predio carece de antecedente registral de un derecho de dominio, desconociendo su señoría que BRILLA POR SU AUSENCIA en el proceso una CERTIFICACION que ACREDITE que los bienes objeto de proceso no se encuentran en el registro de bienes considerados como baldíos. (Negrilla y subrayas del suscrito).

5) Revisando la documentación aportada con el proceso referente al predio con M.I. No. 120-28162; y sin ir más allá; tenemos que en el contenido de la CERTIFICACION PARA PROCESO DE PERTENENCIA, Numeral Tercero,

53

expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán- Cauca-; "Que revisados los libros del Antiguo sistema de registro el registro más antiguo que se encontró fue la Escritura Pública No. 162 de 3/11/1943 de la Notaria de EL TAMBO registrada el 21/02/1944.....sin citar más datos de registro.....Realizada la la búsqueda en el Libro de Matrículas T1, FL296 de El Tambo, se encontró como Inscripción más antigua la Escritura Pública No. 77 de 5 de Mayo de 1926, de la Notaría de El Tambo, resgitrada el 6 de Julio del mismo año, por la cual ANA ROSA Y ESTHER PEREZ se dividen los bienes adquiridos por herencia de EMPERATRIZ IDROBO, sin citar más datos de registro. Por lo que existe la presunción de que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio baldío, ya que no aparecen en sus antecedentes registro de títulos de derechos reales obre el mismo". (Negrilla y subrayas del suscrito).

6) De igual manera ocurre con el predio con M.I. No. 120-9533; tenemos que en el contenido de la **CERTIFICACION PARA PROCESO DE PERTENENCIA, Numeral Tercero**, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán- Cauca-; "Que revisados los libros del Antiguo sistema de registro el registro más antiguo que se encontró fue a) la Escritura Pública No. 121 de 21/06/1926 de la Notaria de EL TAMBO registrada el 30/06/1926.....sin citar más datos de registro.....b) la Escritura Pública No. 354 de 04/06/1908 de la Notaria de EL TAMBO....por medio del cual RODOLFO CHAUX adquirió otra parte del inmueble por compra a JACINTO CASTRILLON quien adquirió el inmueble por escritura públic 299 de 25 de Mayo de 1907, de la Notaría de Popayánsin citar más datos de registro. Por lo que existe la presunción de que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio baldío, ya que no aparecen en sus antecedentes registro de títulos de derechos reales obre el mismo".(Negrilla y subrayas del suscrito).

7) Resalto ante su despacho con el debido respeto que lo expuesto por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán ©; es una mera PRESUNCION que admite prueba en contrario; y obviamente no da pie al Juzgador para rechazar de plano la demanda, cuando a estas alturas del proceso no se ha evacuado la etapa probatoria; motivo por el cual el despacho a esta instancia del proceso CARECE de PRUEBA siquiera sumaria que le indique que los predio identificado con el Número de M.I. 120-28162 y 120-9533, son bienes baldíos, debido a que la Alcaldía Municipal de EL TAMBO ©, no respalda su escrito con prueba sumaria. (Negrilla y subrayas del suscrito).

8) De acuerdo al Decreto-Ley 902/17, existe un procedimiento único para el Acceso a Formalización de Tierras en Colombia, el cual se adelanta teniendo en cuenta el artículo 58 como la formalización de predios privados, titulación de predios baldíos etc., también para asuntos que fueren objeto de acumulación de que trata el artículo 56 del mismo; añadiéndose que, de lo anterior y acorde Al RECHAZO DE PLANO DE LA DEMANDA, se evidencia la violación al derecho constitucional de Acceso a la Justicia, teniendo en cuenta que, se niega el derecho que tiene la parte demandante del proceso, señor JAIRO ALIRIO ISDITH ACHNTE a solicitar se le conceda su derecho real de dominio de acuerdo a los antecedentes escriturales y las pruebas aportadas con la demanda; que su señoría se niega a evacuar dado el precepto indicado en el auto recurrido. (Negrilla y subrayas del suscrito).

9) De igual manera, itero nuevamente; dentro del proceso **NO EXISTE PRUEBA** que demuestre al juzgado competente que los **PREDIOS OBJETO DE DEMANDA** están registrados al interior de la **Agencia Nacional de Tierras** como **BIENES o PREDIOS BALDIOS**, motivo por el cual ante esta entidad no se podría adelantar proceso administrativo de Formalización del Predio.

explotado económicamente el predio y, por tanto, conserva la condición de bien inculco baldío. (Negrilla y subrayas del suscrito).

2). La presunción que tiene que ver con los predios que no se reputan baldíos, obliga al Estado a demostrar lo contrario, esto es, que no se dan las circunstancias que la ley exige para tener en cuenta que un fundo es de esa naturaleza; entonces, un terreno, que no sea de los clasificados como reservados, que sea ocupado con la incorporación de actividades económicas de explotación como destaca la ley, se debe respetar.

3). Ahora, por sabido se tiene que un terreno baldío es del Estado y es imprescriptible como el ordenamiento jurídico nacional lo ha consagrado desde 1882, en el artículo 3º de la Ley 48, así: "(...) *Las tierras baldías se reputan de uso público y su propiedad no prescribe contra la Nación (...)*"; pasando por el Código Fiscal -Ley 110 de 1912- que en su artículo 61 dispuso que: "(...) *El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción. (...)*."

Además, la Ley 160/94, en su artículo 65, impuso la regla de que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado; y, al mismo tiempo, los ocupantes meramente precarios 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.

Con una rotunda reiteración en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 1º del Decreto 2282/89, se consagró que: "(...) *La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público. (...)*."

Para sostener la imprescriptibilidad de un terreno baldío se tiene que partir del supuesto, que tiene esa calidad, puesto que si no es así se ha de

56

**ARGUMENTOS PARA REVOCAR EL AUTO Y ADMITIR LA
DEMANDA**

1). A la luz de lo preceptuado en los artículos 1º y 2º de la Ley 200/36¹, se **"(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)" los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente "(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)"**; asimismo, surge otra presunción en cuanto se suponen baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento "en [es]a forma"², precisamente cuando se dio vuelta a la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil: **"(...) Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. (...)"**

Sin duda, las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, **pues si el particular lo explota económicamente por medio de hechos positivos, propios de dueño, como las plantaciones y sementeras y otros de igual significación, se ha de entender que es propiedad privada;** y si el Estado discute esa calidad tiene **que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción: No se ha**

¹ "(...) Art. 1. Modificado por el artículo 2 de la Ley 4ª de 1973. Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica".

"El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este Artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de este, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este Artículo (...)"

"(...) Art. 2. Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior (...)"

² Los preceptos transcritos de la Ley 200/36 están vigentes y son aplicables, pese a haber sido derogados por la Ley 1152/07; pero por virtud a la declaratoria de inexistencia de esta última normativa mediante sentencia C-175 de 2009, recobraron todo su vigor.

presumir, si es explotado económicamente por un particular se trata de un predio privado susceptible, por tanto, de prescribirse en los términos que la ley establece. (Negrilla y subrayas del suscrito).

ASPECTOS DOCTRINARIOS Y JURISPRUDECIALES PARA LA REVOCTORIA DEL AUTO

De vieja data dicha Corporación ha conceptualizado en casación al respecto que:

1) *"(...) [E]l requisito [para] ser prescriptible el objeto materia de pertenencia, es, el de no tratarse de bienes de uso público ni pertenecer ellos a entidades de derecho público (Art. 407-4, CPC), no significa sin embargo que, frente a la prescripción extraordinaria y respecto de fundos rurales, el actor esté en la obligación de demostrar que el bien no es baldío, por haber salido del patrimonio del Estado [e] ingresado al de los particulares, pues esa exigencia no la impone el legislador, que por el contrario consagra el principio de prueba de dominio en su favor, al disponer [ello] en el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 (...)."*

*"(...) [N]o es válido sostener que, ante la ausencia de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse baldío, ni tampoco que si la ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que (...) se acredite por el actor [el cumplimiento de] las condiciones de los artículos 3º y 4º de la Ley 200 de 1936 (...)."*³

2) De otro lado, debe precisarse que el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, es exigido en los juicios de pertenencia⁴ con la única finalidad de *"(...) identificar los legítimos contradictores de la pretensión, que no son otras personas que en él figuren como titulares de derechos reales, pero en manera alguna [sirve*

³ CSJ. Sentencia de octubre 31/94, Exp. 4306, citada posteriormente en el fallo de agosto 28 de 2000, Exp. 5448

⁴ *"(...) Art. 407. (...) 5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella (...)."*

*para] demostrar que el bien es de propiedad privada. (...) ⁵; por tanto, en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, **no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de Personas Indeterminadas.** (Negrilla y subrayas del suscrito).*

*Sobre ese particular, la Corte Constitucional expresó que: "(...) **El certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, de que trata el numeral 5º del artículo 407 del CPC demandado, constituye un documento público (CPC, Art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -Juez Civil del Circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (CPC, Art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo opositor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda.**"*

*"Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro - propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. **Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra Personas Indeterminadas. (...).**"*

*"(...) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el **certificado negativo** respectivo donde conste que "no aparece ninguna" persona como titular "de derechos reales sujetos a registro", caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de Personas Indeterminadas y darse*

⁵ CSJ. Sentencia de agosto 28 de 2000, Exp. 5448

59

curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil.
(...)."(Negrilla y subrayas del suscrito)

3) En un reciente fallo conceptuó acerca de la pertinencia de ese elemento demostrativo, así:

"(...) La exigencia de aportar el folio de matrícula inmobiliaria para acreditar la propiedad sobre los predios sobre los cuales se reclamaba no implica una actuación arbitraria o caprichosa por parte de la autoridad judicial accionada. Antes bien, con ella se da cumplimiento a las disposiciones del Código Civil que disciplinan la transmisión de dominio sobre los bienes raíces, la cual requiere el otorgamiento de escritura pública y su correspondiente inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Por tratarse de una solemnidad exigida por la ley, la constancia de la inscripción en el registro como prueba de la tradición de bienes inmuebles no admite ser suplida por testimonios u otros medios probatorios. (...)."6

Descendiendo al caso concreto tenemos lo siguiente:

1) Se debe **REVOCAR EL AUTO QUE RECHAZO DE PLANO LA DEMANDA**, y por ende proceder a la **ADMISION** de la misma; debido a que los bienes objeto de proceso, **tiene la condición de bien privado**, conforme a lo expuesto con la demanda, por lo cual, el auto que **RECHAZA** la misma **NO** goza de pleno sustento de legalidad, no solo por lo expuesto en líneas anteriores, y ratificado con los precedentes aportados; sino porque el titular del Juzgado se está basando en una simple presunción que **ADMITE PRUEBA EN CONTRARIO**, sin tener en cuenta que no se han acopiado los suficientes elementos probatorios (*testimonios e inspección judicial*) solicitados por el demandante para acreditar que es poseedor material del bien, sobre el cual ejerce verdaderos actos de señor y dueño, y **especialmente, que lo explota económicamente con la conservación del mismo**, tal y como lo expone el perito **DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA**, se observa en el registro fotográfico aportado, donde se aprecia

⁶ SU-636 de octubre 7 de 2015

la existencia de locales comerciales que se encuentran en la parte exterior del inmueble, lo que permite inferir, que en el evento *sub exámine* se encuentra desvirtuada la presunción legal de que el predio a prescribir sea baldío.

2) Así las cosas, considera el suscrito que se debe REVOCAR el Auto recurrido y por ende se debe proceder a admitir la demanda, para que la ameritada naturaleza jurídica del bien objeto de la litis, sea definida a plenitud en la sentencia que le ponga fin al proceso, una vez se recauden y valoren en conjunto, bajo el prisma de la sana crítica, las probanzas oportunamente arrojadas al asunto de marras; habida cuenta, conforme a la doctrina autorizada de la Corte Suprema de Justicia, que suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien. (Negrilla y subrayas del suscrito).

3) De no accederse a la revocatoria del auto, equivaldría a revertir injustificadamente la carga de la prueba en detrimento de los particulares para favorecer al Estado, cuando, contrariamente, es deber del mismo propender por garantizar el Acceso a la Administración de Justicia sin mayores trabas que las previamente estatuidas en la ley, más no para socavar los derechos de campesinos minifundistas; sin soslayar que, incluso, los baldíos, que son explotados por particulares para incorporarlos a la economía nacional, cuentan con el beneficio del legislador para que se adjudiquen en pleno dominio, partiendo de la noción de que el aprovechamiento de la tierra significa que le pertenece al labriego y el Estado debe así declararlo.

61

4) De igual manera para finalizar la sustentación del recurso, debemos tener en cuenta que por el hecho de que no aparezca anotado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación, un predio rústico con el nombre de persona como propietaria, en el proceso de registro a partir de 1978, no puede constituir indicio suficiente para pensar que se trata de un bien baldío, y por tanto imprescriptible, ni puede apreciarse que deriva inferencia que lleve a esa conclusión, para superar la presunción advertida de ser un predio privado. (...).”(Negrilla y subrayas del suscrito)

Con mayor razón, en este caso, al obrar certificados y fichas catastrales en nombre de las personas que han poseído el inmueble desde 1943 y 1974 respectivamente, y de las personas que transfirieron el derecho de dominio, según las CERTIFICACIONES PARA EL PROCESO DE PERTENENCIA, emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán ©; donde se observa que existen personas que sucesivamente fueron traspasando los bienes y más adelante vendieron el bien y/o derechos, **y fueron y han ido cancelando los impuestos prediales y servicios públicos, así como explotándolo económicamente de la manera antedicha, elemento que en puridad, no acreditan la propiedad del predio;** pero sí sirven para demostrar, ahí sí indiciariamente, la condición privada del mismo, **como quiera que, si un predio es baldío, no tiene el cargo de impuesto predial, ni se califican compraventas con falsa tradición y de ganancias, como aparece en el certificado aportado con el escrito promotor; punto en el cual resalto en este escrito, que por el hecho de tener el predio a prescribir, anotaciones registrales sobre falsa tradición, no quiere decir y/o significa, como equívocamente lo entiende, que por ello no se evidencia un derecho real de dominio sobre el mismo, puesto que precisamente la falsa tradición afecta el derecho de propiedad, pero no por ello lo torna imprescriptible, si justamente la usucapión bajo los**

requisitos legales sanea el dominio de la propiedad privada, como aquí se pretende y tiene ocurrencia. (Negrilla y subrayas del suscrito)

PETICIONES

1. REVOCAR EL AUTO QUE RECHAZA DE PLANO LA DEMANDA DEL ASUNTO DE MARRAS.
2. PROCEDER A ADMITIR LA MISMA con las anotaciones de rigor.

Renuncio a términos de notificación y ejecutoria de auto favorable.

Respetuosamente;


MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ.
C.C. No. 76.314.197 de Popayán.
T.P. No. 205.532 del C.S.J.