



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA
j02ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Montería, cuatro (4) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO:	VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTES:	INVERSIONES AGROPROVIDENCIA SAS
DEMANDADOS:	PERSONA INDETERMINADAS
RADICADO:	23-001-31-03-002-2018-00337-00.
ASUNTO:	SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

Procede el juzgado a proferir resolución definitiva dentro del presente asunto litigioso, teniendo en cuenta que, no existen pruebas pendientes por practicar, dado que, con las obrantes en el expediente resulta plausible adoptar una decisión que ponga fin a la instancia.

Resaltando que, la prueba de oficiar a la Alcaldía, será prescindida dada la inocuidad de ésta, atendiendo lo manifestado por otras entidades, a las cuales el despacho ofició con anterioridad y que brindan luces para resolver el meollo del asunto, como pasará a exponerse.

I. ANTECEDENTES

1. La demanda.

1.1. Pretensiones

Se declare que la sociedad Inversiones Agroprovidencia SAS, ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio lote de terreno y la edificación en él levantada, ubicado en el municipio de Tierralta - Córdoba, carrera 13 N° 4-03, con una extensión superficiaria de 946 M² comprendido dentro de los siguientes linderos: **Norte**, con calle 4 y mide 31,40 M²; **Sur**, con predio de Efraín Mejía y mide 31,34 M²; por el **Oriente**, en extensión de 30,33 M², con predio de Luis Ibáñez y por el **Occidente**, en extensión de 30,55 M², con carrera 13. Registrar la sentencia, que declare lo anterior, cancelando el folio de M.I. Nro. 140- 20823 y generando un nuevo de folio de matrícula de dos lotes de terreno uno con 500 M² y otro de 410 M².

1.2. Fundamentos fácticos

- 1-. La sociedad demandante, a través de su representante legal y por intermedio de apoderado judicial, refiere encontrarse ejerciendo posesión material con ánimos de señor y dueño sobre el inmueble ubicado en el municipio de Tierralta - Córdoba, carrera 13 N° 4-03.
- 2- Dicho inmueble se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria N° 140-20823 de la Orip de Montería y cédula catastral N° 01010030000100.

3- El inmueble antes señalado, fue adquirido por Inversiones Agroprovidencia SAS por compraventa de la posesión de antecedentes registral con falsa tradición al señor Humberto Santos Negrete, conforme consta en E.P. N° 3.480 del 25 de noviembre de 2013 suscrita en la Notaría Segunda de Montería.

4- Sobre el pedio existe dos edificaciones de dos (2) pisos, construidos por los señores Víctor Ibáñez Luna y Gregorio Ibáñez Olea, registradas con folio de matrícula N° 140-20823 de la Orip de Montería, de dichas construcciones se presenta la siguiente división material:

LOTE UNO (1)	
NORTE:	Con la calle 4 y mide por este lado 17:68 metros;
SUR:	con propiedad de Efraín Mejía y mide por este lado 31:34 metros;
ESTE U ORIENTE:	Con propiedad de INVERSIONES AGROPROVIDENCIA S.A.S. NIT.900634184-2 y mide por este lado 30:42 metros;
OESTE U OCCIDENTE:	Con la carrera 13 Y MIDE 30:25 METROS; para un área total de QUINIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (500MT2).

LOTE DOS (2)	
NORTE:	Con la calle 4 y mide por este lado 13:72 metros;
SUR:	con propiedad de Efraín Mejía y mide por este lado 14:37 metros;
ESTE U ORIENTE:	Con propiedad de Luis Ibáñez y mide por este lado 30:33 metros;
OESTE U OCCIDENTE:	Con propiedad de INVERSIONES AGROPROVIDENCIA S.A.S. NIT.900634184-2 y mide por este lado 30:42 metros; para un área total de CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS (418MT2).

5- Aseguran vienen ejerciendo posesión sobre el inmueble hace más de 11 años y conforme los artículos 778 y 2521 del Código Civil, solicita la suma de las posesiones materiales.

1.3. Trámite.

- Admitida la demanda (21 noviembre de 2018), en la cual se ordenó la notificación de los demandados, a través de la publicación del respectivo edicto emplazatorio, vencido el término para que comparecieran al proceso, fue designado curador *ad-litem*, quien se limitó a lo que resultare probado en el proceso.
- Realizada la audiencia del artículo 372 C.G. del P., no se resolvieron excepciones previas por no haberse propuesto, no se llegó a conciliación entre las partes, por estar representadas por curador *ad litem*; se llevó a cabo el interrogatorio de parte a la representante legal de la sociedad demandante; hubo fijación del litigio. Se realizó control de legalidad y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, excepto la de oficiar al IGAC para que aportara certificado predial, la cual fue negada. Se decretó práctica de inspección judicial.

Sin embargo, de oficio fueron decretadas, práctica de dictamen pericial para determinar el área, medidas, linderos, mejoras del predio en disputa, así como también, oficiar a la Alcaldía Municipal de Tierralta, para que absolviera unos interrogantes que a la fecha no fueron resueltos por parte de dicha entidad.

- El día 2 de marzo de 2022 se practicó inspección judicial sobre el predio que se pretende usucapir, en dónde se logró determinar el área, medidas, linderos, mejoras del mismo.

- Teniendo en cuenta, que se encontraba pendiente la ampliación de prueba pericial, se fijó como nueva fecha culminar la audiencia, el día 25 de marzo de 2021.

- Por auto de fecha 28 de octubre de 2022, se ordenó **OFICIAR** a la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**, con cargo de la parte demandante, para que inicie el respectivo procedimiento de clarificación del predio identificado con M.I. Nro. 140-20823, para que determine si es baldío o privado, en un plazo de 18 meses contados a partir del recibo de esta decisión.

- El día 5 de diciembre de 2022, la Agencia Nacional emitió respuesta informado del estado jurídico del predio distinguido con folio de matrícula N° 140-20823 y código catastral No. 01-0-030-003, se encuentra localizado en área **URBANA** del municipio de Tierralta - Córdoba, razón por la cual no es posible certificar lo solicitado, toda vez que, las competencias de la Agencia Nacional de Tierras, otorgadas mediante el Decreto 2363 de 2015, se circunscriben a predios ubicados en áreas rurales.

Atendiendo las pruebas obrantes en el plenario y de conformidad con lo establecido en el inciso 2° numeral 4° artículo 375 del C. G. del P., nos encontramos en la oportunidad de proferir sentencia, bajo las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

La demanda cumple con los requisitos de los artículos 82, 83 y 84 del C.G. del P., este Juzgado es el competente para conocer del proceso; las partes tienen capacidad y pueden comparecer al proceso, se encuentran debidamente representadas; no se vislumbra ningún vicio que pueda constituir causal de nulidad y que pueda invalidar lo actuado.

2. Problema jurídico

Siendo entonces, que los presupuestos tanto de eficacia y validez del proceso, están presentes, amén de que no han sido discutidos por las partes en esta instancia, corresponde

determinar si ¿Se configuran los elementos configurativos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en cabeza de los demandantes o por el contrario deberán denegarse las pretensiones de la demanda por encontrarnos en presencia de un bien inmueble catalogado como imprescriptible?

3. Presupuestos para adquirir el dominio a través de la prescripción adquisitiva

El artículo 673 del C.C., trae los modos de adquirir el dominio, entre los cuales establece la prescripción, la cual, opera en virtud de que se posea un bien por un tiempo determinado y bajo el cumplimiento de unos elementos que la misma ley consagra.

La prescripción adquisitiva está consagrada en el artículo 2518 del C.C., como un modo de adquirir el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles y los demás derechos reales susceptibles de apropiación por este medio, de allí que *“el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien ajeno determinado por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley”* (**Corte Suprema de Justicia. Sentencia de fecha 20 de septiembre de 1998. Expediente No.5169. M.P. Pedro Lafont Pianetta**).

Igualmente, acorde con el artículo 2527 del C.C., esa modalidad de prescripción puede ser **ordinaria**, caso en el que de manera invariable requerirá de la posesión regular extendida por el período de tiempo que el ordenamiento prevé (art. 2529 C.C.), o **extraordinaria**, apoyada en la posesión irregular, también durante el lapso que positivamente se haya consagrado (art. 2531 C.C.), sin que interese para nada en este caso la existencia o ausencia de justo título y regularidad de la posesión, no obstante, requiriéndose en ambos casos para que se configure legalmente, la posesión material por parte del actor prolongada por el tiempo requerido en la ley, que se ejercite de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o bien sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo.

Nos ocupa para el análisis del caso la prescripción adquisitiva o usucapión, la cual tiene como notas características las siguientes:

- a.** Recae sobre un bien o derecho real susceptible de prescripción adquisitiva, lo que excluye los bienes baldíos, los bienes de uso público, los de propiedad de las entidades de derecho público, así como, el patrimonio arqueológico de la Nación, los bienes culturales que conforman la identidad nacional, los parques naturales, las tierras comunales de los grupos étnicos, las tierras de resguardo, a más de las servidumbres discontinuas y las continuas inaparentes.
- b.** Requiere posesión previa y continua, esto es, tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño.

c. Requiere del cumplimiento del plazo exigido por la Ley 791 de 2002, que modificó estos plazos al reducir a 10 años el término de todas las prescripciones veintenarias del Código Civil (prescripción extraordinaria). Además, en cuanto a la prescripción ordinaria, modificó el artículo 2529 de ese código para señalar que, el tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de 3 años para los muebles y de 5 años para los bienes raíces.

d. La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, la primera está acompañada de justo título y buena fe, es decir, que se deriva de una posesión regular, pues tales son los requisitos de la misma. La extraordinaria se presenta cuando falta alguno de los elementos de la posesión regular –justo título y buena fe– y exige un lapso de tiempo mayor, ahora 10 años.

Con respecto al primer presupuesto, es del caso traer a colación el criterio jurisprudencial expuesto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otras, en la sentencia **STC19654-2017**, M.P. Álvaro Fernando Restrepo García, el cual es del siguiente tenor:

“«En efecto, el artículo 202 de la Constitución Nacional de 1886 establecía que pertenecen a la «República de Colombia»:

«1. Los bienes, rentas, fincas, valores, derechos y acciones que pertenecían a la Unión Colombiana en 15 de abril de 1886.

2. Los baldíos, minas y salinas que pertenecían a los Estados, cuyo dominio recobra la Nación, sin perjuicio de los derechos constituidos a favor de terceros por dichos Estados, o a favor de éstos por la Nación a título de indemnización.

3. Las minas de oro, de plata, de platino y de piedras preciosas que existan en el territorio nacional, sin perjuicio de los derechos que por leyes anteriores hayan adquirido los descubridores y explotadores sobre algunas de ellas» (Subraya la Sala).

A su turno, el artículo 675 del Código Civil se refiere a los baldíos, al establecer imperativamente que «[s]on bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño», norma que se incluyó, no como mera presunción sino como un mandato legal.

*De igual manera, la jurisprudencia constitucional ha puntualizado, que las tierras baldías «son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de **bienes fiscales adjudicables**, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley» (Resalta la Sala, C.C. C-595 de 1995).*

Bajo esa perspectiva, solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de los particulares por medio de la adjudicación y con el cumplimiento de ciertos requisitos, es más, en el transcurso de los años el legislador ha prohibido la adquisición de esos bienes por otro modo distinto a ese, ni siquiera por usucapión, así por ejemplo el artículo 2519 del Código Civil establece que «Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso».

Luego, el artículo 3° de la Ley 48 de 1882 consagró que: «[l]as tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil». Así mismo, el canon 61 de la Ley 110 de 1912 dispuso que «[e]l dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción» y en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 se estableció que:

«La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que se delegue esta facultad.

"Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa» (Resalta la Corte).

Entonces, existen numerosas normas que siempre han pregonado la imposibilidad de obtener por usucapión los bienes del Estado y algunas se refieren en particular a los baldíos, las cuales como se dijo, parten de la constitución misma y en varias oportunidades han sido objeto de estudios de constitucionalidad (Ver sentencias C 595 de 1995; C 097 de 1996; C 530 de 1996; C 536 de 1997, entre otras) las cuales siempre han sido declaradas exequibles.

Al respecto, la Corte Constitucional en la sentencia T 488 de 2014, recoge lo esencial en materia de imprescriptibilidad de los terrenos baldíos, y concluye que es procedente la tutela para proteger esos bienes del Estado frente a las sentencias que han acogido las pertenencias demandadas por tratarse de bienes que son absolutamente imprescriptibles, y cuyo camino para la obtención de su dominio es única y exclusivamente la adjudicación por parte del Estado. Así concluye la memorada sentencia sobre el tema:

«La disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. El artículo 65 de esta norma consagra inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante un título traslativo emanado de la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor:

La precitada disposición fue avalada por la Corte en sentencia C-595 de 1995, la cual respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los

inmuebles en general, no se adquiriera mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente, la providencia C-097 de 1996 reiteró que “[m]ientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno baldío, el ocupante simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio”.

En esa medida, los baldíos son bienes inenajenables, esto es, que están fuera del comercio y pertenecen a la Nación, quien los conserva para su posterior adjudicación, y tan solo cuando ésta se realice, obtendrá el adjudicatario su título de propiedad.

Ese mismo año, al analizar la constitucionalidad de la disposición del Código de Procedimiento Civil que prohíbe el trámite de la solicitud de pertenencia sobre bienes imprescriptibles, la Corte (C-530 de 1996) avaló ese contenido. Dentro de sus consideraciones, destacó que siendo uno de los fines esenciales del Estado la prestación de los servicios públicos, resulta indispensable salvaguardar los bienes fiscales, los cuales están destinados para este fin. Esta limitación en el comercio de los baldíos tampoco quebranta la igualdad en relación con los bienes privados, sobre los cuales sí procede la prescripción adquisitiva, por cuanto “quien posee un bien fiscal, sin ser su dueño, no está en la misma situación en que estaría si el bien fuera de propiedad de un particular. En el primer caso su interés particular se enfrenta a los intereses generales, a los intereses de la comunidad; en el segundo, el conflicto de intereses se da entre dos particulares”.

El trato diferenciado sobre los terrenos baldíos que se refleja, entre otros aspectos, en un estatuto especial (Ley 160 de 1994), en la prohibición de llevar a cabo procesos de pertenencia y en la consagración de requisitos para ser beneficiarios del proceso de adjudicación administrativa, responde a los intereses generales y superlativos que subyacen».

4.2. En ese contexto, resulta claro que los bienes baldíos son aquellos cuya titularidad está en cabeza del Estado y se encuentran situados dentro de los límites del mismo, y en virtud de esa calidad, los particulares pueden hacerse dueños de éstos sólo y exclusivamente por adjudicación administrativa, para lo cual deberán acreditar ciertos requisitos contemplados en la ley, no siendo posible adquirirlos por otro modo como la usucapión.

Téngase en cuenta, que si bien que el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 establece, que se «presume que no son baldíos sino de propiedad privada», los inmuebles rurales que siendo poseídos por particulares, son explotados económicamente «por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación», la aludida presunción sólo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, pues se itera, de acuerdo con el artículo 675 del C. C., se tienen como baldíos los fundos que carecen de otro dueño, no siendo esta norma una presunción, luego entonces, es claro que es una carga probatoria del demandante,

demostrar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare en cabeza suya la usucapión a través del proceso judicial.

4.3. Es necesario aclarar, que pese a que de antaño nuestra legislación de manera velada o en forma directa permitía otros modos de adquirir esos bienes especiales del Estado, y al respecto señalaban la adjudicación, la prescripción o la ocupación, debe advertirse que casi siempre concluían en la imprescriptibilidad, y que cuando se referían a la ocupación, usaban la palabra en forma gramatical y no jurídica, pues se referían al ingreso al bien y su explotación como requisitos para obtener una posterior adjudicación como se hizo en la Ley 200 de 1936 y no a una verdadera ocupación jurídica como modo de adquirir, primero, porque la ocupación se refiere a las cosas que no pertenecen a nadie, y en el caso de los baldíos siempre se ha sostenido que pertenecen a la Nación, al menos como dominio eminente; y segundo, porque dicho modo confiere el dominio directamente y en el caso de los baldíos es apenas un requisito que puede llevar a la adjudicación, pero no da lugar al derecho por sí misma.

Se puede discutir en favor de la confusión que se ha generado entre abogados litigantes y sus representados, como también en los jueces, para demandar y conceder las pertenencias agrarias sin analizar si se trata de bienes privados o baldíos y en algunos casos prefiriendo aquella cuando son baldíos, a las dificultades interpretativas que pudo ocasionar la aparición en el mundo jurídico del procedimiento denominado «saneamiento de la pequeña propiedad rural» establecido por el Decreto 508 de 1974 que permitía la adquisición por prescripción agraria de cinco años de acuerdo con la Ley 4ª de 1973, o la ordinaria o extraordinaria de acuerdo con las normas del Código Civil, y que tenía como punto de partida la necesidad de sanear la pequeña propiedad rural cuando quien la estaba explotando había ingresado a ella creyendo de buena fe que se trataba de un baldío cuando en realidad no era así. Es más, para que procediera la usucapión era necesario que con posterioridad se demostrara que el bien no era baldío sino de dominio privado, pero muchos creyeron que se estaba constituyendo otra forma distinta de ganar el dominio sobre los bienes baldíos.

Por lo expuesto, y sin entrar en razones de orden político sobre la bondad o no de buscar otros medios para asegurar el ingreso de los campesinos a la tierra, que evidentemente son loables y que deben facilitarse para hacer efectiva la función pública de la propiedad y que esos derroteros constitucionales deben cumplirse por el Incoder, hoy Agencia Nacional de Tierras, o por los entes oficiales que hagan sus veces, cuando atendiendo los derroteros de la Ley 200 de 1936 y otras normas que la adicionan y reforman, y en general los mandatos de la Constitución Política cuando ordena la promoción de las formas de acceso a la propiedad de la tierra por los campesinos (artículo 64), se debe partir para afrontar lo referente a la tutela que hoy se estudia, de la imprescriptibilidad de los bienes baldíos, y por lo tanto, de la imposibilidad de que dichos bienes sean obtenidos mediante procesos de pertenencia ante los jueces, sea ésta agraria o común, pero además, que si se procede por este medio, se incurre en procedibilidad del amparo de tutela por violación de normas sustanciales» (ver entre otras, STC14399-2017 y STC11189-2017)."

Referente a la naturaleza jurídica del bien objeto de estudio, obran en el expediente los siguientes documentos:

- a)** Certificado de tradición M.I. 140-20823, sobre un bien inmueble urbano identificado como "SIN DIRECCION SOLAR Y EDIFICIO", cuya primera anotación es COMPRAVENTA FALSA TRADICIÓN DE VÍCTOR IBÁÑEZ LUNA Y GREGORIO IBÁÑEZ OLEA A NICOLÁS NEGRETA BABILONIA, a través de E.P. No. 001 del 7/1/1976 de la notaría de Tierralta.
- b)** Certificado N° 2018-140-1-557728 de la Orip de Montería, en el cual anota que, el inmueble distinguido con folio de matrícula N° 140-20823 carece de tradición, por lo que, no es posible que certifiquen a persona alguna como titular de derechos reales, dado que, los actos inscritos no brindan certeza de la titularidad.
- c)** Oficio SNR2019EE008976, en el cual señala que, cuando el certificado indica que no figura titular o titulares de derechos reales principales o que el inmueble no presenta antecedente registral en la oficina respectiva, se trata de un predio no susceptible de adquirirse mediante el proceso de pertenencia, a través del procedimiento regulado en el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012, anotando que, para el predio objeto de estudio, el folio de matrícula inmobiliaria refiere FALSA TRADICIÓN, una vez revisada la anotación 1. (Ver pantallazo adjunto).

RECIBIDO
04 MAR 2019
FECHA 11:15 AM
HORA

SNR2019EE008976

Bogotá D.C. 21 Febrero de 2019

Doctora
INGRID CASTILLO LÓPEZ
Secretaria
Juzgado Segundo Civil del Circuito
Calle 30No. 7- 52 Oficina 302
Montería - Córdoba

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO Y REGISTRO

26 FEB 2019

Referencia: Respuesta a su Oficio No. 2411 de 2018
Radicado: 2018-337
Demandante: Ana Paola Negrete Arteaga
Demandado: Personas Indeterminadas
Radicado Superintendencia: SNR2019ER007056

CORRESPONDENCIA

Respetuosamente me permito comunicar a usted, en atención al Oficio de la referencia, en virtud del cual informa que mediante auto se dispuso comunicar a esta Superintendencia sobre la admisión de la demanda de pertenencia, con el fin de que se efectúen las declaraciones que se consideren pertinentes, conforme a lo estipulado en el Numeral 6 del artículo 375 del Código General del Proceso:

Es preciso advertir a su despacho, que la Corte Constitucional en la Sentencia T-293 del 2 de junio del 2016, reafirma lo expuesto en la Sentencia T-488 de 2014, frente a la prescripción de predios baldíos rurales, reiterado por la Sentencia STC-12184 del 1 de septiembre del 2016, en el entendido que debe existir plena certeza por parte del Juez, que el predio a prescribir debe ser de carácter privado y que para ello, se deben agotar todos los medios probatorios necesarios para dilucidar la naturaleza jurídica del inmueble objeto del litigio.

Así mismo, haciendo uso de la analogía jurídica, aplica de la misma forma para los inmuebles urbanos de carácter baldío cuya administración recae en las entidades municipales, de acuerdo al artículo 123 de la Ley 388 de 1997.

En razón a lo expuesto anteriormente, la autoridad que tiene la facultad de administrar en nombre del Estado las tierras BALDÍAS RURALES de la Nación es la Agencia Nacional de Tierras, teniendo la obligación cuando a ello hubiere lugar, de clarificar su situación desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si un bien ha salido o no del dominio del Estado; y las alcaldías municipales, cuando se tratare de predios BALDÍOS URBANOS.

A su vez el Código General del Proceso en el artículo 375 numeral 5, establece que en las demandas de pertenencia sobre bienes privados, salvo norma especial, a la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos correspondiente en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

De tal manera que si el certificado indica que figura un particular como titular (es) de derechos reales principales, sobre el bien inmueble objeto de certificación, se trataría de un predio de dominio privado; contrario sensu, es decir, cuando el certificado indica que no figura titular o titulares de derechos reales principales o que el inmueble no presenta antecedente registral en esa oficina, se trataría de un predio no susceptible de adquirirse mediante el proceso de pertenencia a través del procedimiento regulado en el artículo 375 de la ley 1564 de 2012.

En este orden de ideas, la Superintendencia de Notariado y Registro a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos materializan los objetivos del Derecho Registral, sirviendo de medio de tradición del dominio de los bienes inmuebles, publicitando los documentos públicos que trasladen, transmitan, muden graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes raíces, revistiéndolos de esta manera de mérito probatorio. De acuerdo con lo anterior, en el marco de las competencias de la Superintendencia de Notariado y Registro se analizaron las inscripciones publicitadas en el (los) folio (s) de matrícula 140-20823 solicitado (s) en pertenencia ante su despacho, observándose lo siguiente:

ANALISIS REGISTRAL	En la Anotación No. 1 del Folio de Matrícula se registra Compraventa según Escritura 001 del 07 Enero 1976 de la Notaria única de Tierraalta, de: Victor Jose Ibañez Luna a: Nicolas Negrete Babilonia. La Anotación No. 6 Compra Posesión con Antecedentes Registrales según Escritura 3480 Del Noviembre 2013 de la Notaria Segunda de Monteria de: humberto Santos de Monteria a: Agroprovidencia Sociedad S.A.S Inversiones, sin embargo en el comentario se registra Falsa tradición
MEDIDAS CAUTELARES	No Registra
LIMITACIÓN AL DOMINIO	No Registra
GRAVAMENES	No Registra

Advertiendo que el estudio de la tradición se realizó con sustento en la información contenida en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, puesto que no se tuvo acceso a los documentos antecedentes que las soporten, toda vez que estos hacen parte del archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Monteria.

Lo anterior para que sea tenido en cuenta por su despacho.

Cordial saludo,

Jhon Fredy González
JHON FREDY GONZÁLEZ DUEÑAS
Superintendente Delegado para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras.
Proyecto: Maritza Gusba Chacón
Reviso: Dr. Jean Pierre Osses Marroquín/ Profesional Especializado

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

d) En el hecho 3° de la demanda, el apoderado judicial demandante refiere claramente: “El inmueble determinado e individualizado en los hechos anteriores, fue adquirido por Inversiones Agroprovidencia SAS Nit. 900.634.184-2 por compraventa de la posesión de antecedentes registral con falsa tradición al señor Humberto Santos Negrete c.c. 15.606.558 de Tierraalta, Córdoba, conforme la E.P. N° 3.480 del 25 de noviembre de 2013 suscrita en la Notaría Segunda de Montería.”

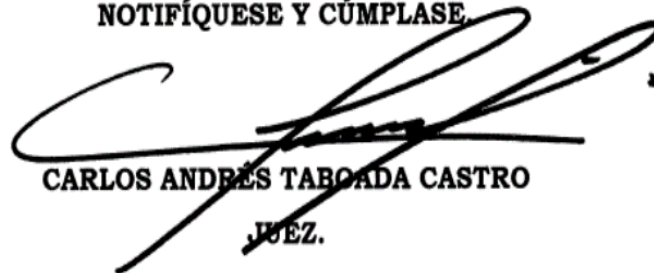
Así las cosas, ante la naturaleza jurídica de baldío del bien inmueble objeto de la pretensión, el despacho despachará desfavorablemente la misma.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA**, administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

1. **DENEGAR** las pretensiones de la demanda de la sociedad Inversiones Agroprovidencia SAS, respecto del inmueble ubicado en el municipio de Tierralta - Córdoba, carrera 13 N° 4-03, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 140-20823 de la Orip de Montería y cédula catastral N° 01010030000100, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.
2. **ORDENAR** el archivo del presente asunto, previo las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



CARLOS ANDRÉS TABOADA CASTRO
JUEZ.