



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA**

LISTA DE TRASLADO. (Art. 110 C.G.P.).

Asunto que se fija en lista de traslado en la cartelera del Juzgado en proceso(s) que se relaciona(n) a continuación, para el conocimiento de las partes, a saber:

ASUNTO: Proceso Verbal de Pertenencia Rural de ANA ELVIRA BATLLE DE DIAZ C.C. N° 34.955.172 Contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE LIDIA REVUELTAS DE BERRIO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS. RAD. 2021 – 00056

Se da en traslado al recurso de reposición en subsidio de apelación, presentado por la apoderada judicial de la parte demandante, la Dra. **MERLY MONTERROSA LEON**, contra el auto adiado 20 de octubre de 2021, por el término de tres (3) días de conformidad al artículo 110 del Código General del Proceso, que empezarán a correr desde el día siguiente a la fijación de la presente lista.

SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 28 de octubre de 2021

A las 08:00 A.M., se fija la presente lista de traslado en la cartelera virtual del Juzgado, por el término de un (1) día, para conocimiento de las partes, en el proceso antes relacionado.

LUZ STELA RUIZ MESTRA
Secretaria

SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 28 de octubre de 2021

Siendo las 6:00 P.M., vencido el término indicado por la ley, se desfija la presente lista de traslado de la cartelera virtual del Juzgado. Queda el expediente virtual a disposición de las partes por el término arriba indicado.

LUZ STELA RUIZ MESTRA
Secretaria

Montería, martes 26 de octubre de 2021

Señora
MARÍA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT
JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA
J03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co.
E.S.D.

REFERENCIA. PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA RURAL DE MAYOR CUANTÍA POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: ANA ELVIRA BATLLE DE DIAZ
DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE LIDIA REVUELTAS DE BERRIO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS
RADICADO: 23.001.31.03.003.2021.00056.00

En mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me dirijo a usted con el fin de interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN y EN SUBSIDIO APELACIÓN** contra el auto de fecha 20 de OCTUBRE de 2021, el cual dio por terminado de manera anticipada el presente proceso.

HECHOS

PRIMERO: Tras ser comunicada del inicio y solicitud de inscripción de demanda de pertenencia rural por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio con relación al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°.140-8658, La Dra. ANGELICA MARÍA RIVERA ACOSTA, registradora (e) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería emitió la RESOLUCIÓN N°. 0113 el día 23 de septiembre de 2021, por medio de la cual se suspende a prevención el trámite de registro del oficio N°. 00887 de fecha 17 de agosto de 2021 **EMANADO DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA- CÓRDOBA**, radicada con el número 2021-140-6-9556

SEGUNDO: Es importante tener en cuenta que la resolución arriba mencionada a pesar de haber sido expedida el día 23 de septiembre de 2021, solo me fue comunicada a través de su publicación en el portal web TYBA Consulta Procesos el día **15/10/2021 a las 4:22.00 pm**, la cual señala y cito textualmente:

“Al realizarse en su momento el estudio de los respectivos instrumentos en la Sección de Clasificación correspondiente a esta Oficina, se encontró una inconsistencia de índole registral para

la inscripción del oficio N°. 00887 de fecha 17 de agosto de 2021 **EMANADO DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA- CÓRDOBA**, que se considera deben de ponerse de presente a la autoridad judicial con el fin de que pueda llevarse a efecto su registro, la que consiste en lo siguiente:

- 1- En la anotación N°. 1 del folio de matrícula inmobiliaria N°.140-8658 aparece que el folio nace con una información sumaria de testigos lo cual indica que el predio sería presuntamente un baldío de la nación como se describe a continuación:

Así mismo se le pone de presente que revisado el sistema aparece el predio con un área de 83 has y 645 mtrs² y por la magnitud del área, el conocimiento del asunto le correspondería a la agencia nacional de tierras.

Ante estas inconsistencias, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos considera necesario dar aplicación al art. 18 de la ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro previas las siguientes consideraciones:

.....

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: SUSPENDER a prevención por el termino de treinta (30) días el trámite del registro del oficio N. 00887 de fecha 17 de agosto de 2021 emanado del JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA- CÓRDOBA, mediante la cual se solicita el registro de la demanda de pertenencia en el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°. 140-8658 Oficina de Instrumentos Públicos de Montería. Dicho termino corre a partir de la fecha de remisión de la comunicación a la mencionada autoridad judicial vencidos los cuales y sin haber obtenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes; en el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la ley 1579 de 2012.

TERCERO: En virtud de lo anterior el despacho profirió el auto de fecha 20 de octubre de 2021, el cual da por terminado de manera anticipada el presente proceso, pasando por alto el termino suspensión del trámite registral por 30 días otorgado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

CUARTO: Por tal motivo, me veo en la obligación de interponer recurso de reposición contra el proveído del 20 de octubre de 2021 y en subsidio apelación.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

En virtud de los hechos citados en precedencia me permito manifestar a su digno despacho, lo siguiente:

En la anotación N°. 1 de fecha 11/01/1950 del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°. 140-8658 se señala que dicho inmueble se obtuvo por INFORMACIÓN SUMARIA DE TESTIGOS FALSA TRADICIÓN - escritura pública N°. 6 del 9/01/1950.

En atención a la Circular 5 del 29 de enero de 2018 emitida por la Agencia Nacional de Tierras, de los bienes que contengan antecedentes registrales de falsa tradición antes del 5 de agosto de 1974 se puede afirmar que salieron del dominio de la nación y en consecuencia están sometidos a un régimen privado de propiedad, debido a que se presume la buena fe.

*“...la prueba de la acreditación de la propiedad y dominio es un asunto solemne que se surte con la identificación de títulos, que determinen la constitución o transferencia de dominio, y la identificación del cumplimiento del modo, lo que determina las dos formas de acreditar la propiedad, la del **título originario** y la **fórmula transaccional** que a continuación se procede a desarrollar”*

Para el caso que nos ocupa conoceremos a detalle la figura de la fórmula transaccional como fórmula de acreditar la propiedad de acuerdo a la circular 5 del 29 de enero de 2018 emitida por la Agencia Nacional de Tierras

Segunda forma: Cadenas de dominio inscritas: Fórmula Transaccional

*El artículo 48 de la Ley 160 de 1994, señala como segunda forma de acreditar la propiedad, la llamada fórmula transaccional, o como prescribe la ley: “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**” (negrilla fuera de texto).*

Esta segunda forma de acreditar propiedad tiene dos supuestos:

1. **“Títulos debidamente inscritos** otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley”: Se refiere a títulos que consten en el registro esto es en el folio de matrícula inmobiliaria, que hayan sido inscritos con estricta sujeción a la Ley Registral —debidamente inscritos— y en cumplimiento, de dos principios básicos del derecho, como son: que nadie puede transferir más derechos de los que posee, (validación de la solución de continuidad del dominio) y que se deben respetar los derechos adquiridos con base en la legislación preexistente, principios consagrados en nuestro ordenamiento legal y constitucional, desde la primera norma de la República, (Constitución de Cúcuta 1821).

2. **“(...) 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 anterior exige que la cadena de tradiciones de dominio de esos títulos, consten por un lapso no menor a veinte (20) años contados desde la vigencia de la Ley 160 de 1994, esto es anteriores al 5 de agosto de 1974.

La revisión de la propiedad y en particular de sus antecedentes de dominio, se entiende definida en términos del tiempo exigido para la prescripción extraordinaria, como un mínimo probatorio de consolidación de la propiedad vía transacciones de dominio identificadas. Pero este mínimo tiempo, debe dar cuenta en la sede de revisión administrativa, de la totalidad del reflejo de dominio existente en registro, en el entendido de que este constituye una unidad y continuidad que identifica y establece sobre qué parcialidad territorial se constituyó o no dominio.

En este sentido es claro que si de la lectura de este antecedente consolidado, no se encuentra evidencia que establezca una duda de fondo sobre la condición de la naturaleza jurídica del predio: como de dominio particular, este debe entenderse sometido al régimen privado de propiedad, así las cosas, no será necesario adelantar un proceso agrario de clarificación sin una duda manifiesta en la tradición anterior al año 1974.

En los casos relacionados con prescripciones sobre bienes rurales, que la primera anotación registral anterior al 5 de agosto de 1974 sea una sentencia de pertenencia puede encontrar diversas explicaciones, la primera, que en efecto el primer acto jurídico sobre el inmueble fue esa sentencia y por tanto recayó sobre tierras baldías, y la segunda, que el primer acto jurídico sobre el inmueble fue válido para transmitir la propiedad del baldío pero el folio de matrícula inmobiliaria no lo refleja porque la información registral del antiguo sistema no migró por completo al sistema de folio magnético.

Así pues, la fórmula transaccional, que da cuenta de tradiciones consolidadas de dominio anteriores al tiempo de la prescripción adquisitiva, y que ha tomado como referencia la fecha de 5 de agosto de 1974, no es de recibo cuando se trata de antecedentes nacidos de prescripciones adquisitivas de dominio posteriores al 5 de agosto de 1974 que no identifiquen titulares de derechos reales de dominio de propiedad privada, frente a los que se tramitó la acción judicial.

De la misma forma, para el caso de sentencias de pertenencia anteriores al 5 de agosto de 1974, si no se observa alguna anotación registral adicional que permita concluir que dicha prescripción operó sobre baldíos, o dicha anotación es la primera que se observa en el folio, y se ha dado tratamiento histórico de propiedad privada, debe entenderse que este predio es privado salvo suficiente prueba allegada que permita establecer que se encuentra frente predio con connotación baldía.

Igual tratamiento ha de darse a las anotaciones de falsa tradición anteriores a 1974 que desde lo formal aparecen como primer acto jurídico según el folio de matrícula inmobiliaria, pero que seguramente no lo son, claro está, si igual que en el caso anterior no se observa alguna anotación que indefectiblemente ponga en descubierto la calidad baldía del inmueble.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que la revisión exigida por el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 va hasta el 5 de agosto de 1974, frente a las anotaciones anteriores a esa fecha en las que se esté frente a predios histórica y registralmente tratados como de propiedad privada, y existiendo diversas explicaciones del porqué de esas anotaciones, se debe tomar como tal, pues no le es dable a la entidad presumir ilegalidades o actos de corrupción, sino al contrario, está obligada a presumir la buena fe y legalidad de los actos jurídicos debidamente inscritos.

En todo caso, sí debe existir una plena comprobación de propiedad privada como mínimo para el 5 de agosto de 1974, y no será de recibo la existencia de sentencias de pertenencia posteriores a dicha fecha que no señalen quién fue el propietario que perdió la propiedad del inmueble por la vía de la prescripción. Si en estos casos el folio de matrícula inmobiliaria no lo refleja, en estos casos sí será necesario revisar la información contenida en libros del antiguo sistema.

Sobre este particular expuso la Corte Constitucional en la Sentencia T-407 de 2017, lo siguiente:

5. Los jueces deben tener plena certeza de que el bien a prescribir no es baldío. Reiteración de las sentencias T-488 de 2014, T-293 de 2016, T-548 de 2016 y T-549 de 2016. (...).

La Corte en reiteradas decisiones ha precisado que las autoridades judiciales deben tener plena certeza al momento de declarar una prescripción que el bien a usucapir no tenga la naturaleza de baldío, ya que de lo contrario se permitiría que sujetos no beneficiarios del sistema de reforma agraria se favorezcan de los bienes destinados constitucionalmente a garantizar el acceso progresivo a la propiedad rural. (...).

En conclusión, tal y como lo ha precisado la jurisprudencia constitucional, los jueces civiles al momento de proferir una sentencia que resuelva si un bien puede o no prescribirse, tienen el deber de adelantar y ejecutar todas las acciones destinadas a tener plena certeza de la naturaleza jurídica del mismo, y solo una vez existe la convicción de que el bien a usucapir es privado pueden proferir sentencia de fondo en el asunto puesto a consideración. (...).

7. Régimen jurídico aplicable a los bienes baldíos en el ordenamiento nacional. Reiteración de las sentencias T-488 de 2014, T-293 de 2016, T-548 de 2016 y T-549 de 2016. (...).

*En este sentido, es necesario destacar la Sentencia C-595 de 1995, decisión en la cual la Corte abordó una **demanda ciudadana contra varios artículos contenidos en las leyes 48 de 1882, 110 de 1912 y 160 de 1994 que consagraban la imposibilidad jurídica de adquirir el dominio sobre bienes inmuebles a través del fenómeno de la prescripción.** En opinión del actor, la Constitución actual no había incluido en el artículo 332 la titularidad sobre los baldíos, como sí lo hacía la Constitución de 1886 en el artículo 202-2 y, en esa medida, consideraba que el legislador no podía consagrar la imprescriptibilidad de los mismos, en detrimento de los mandatos constitucionales que ordenan promover el acceso a la propiedad en general.*

*De forma unánime la Sala Plena declaró la exequibilidad de las mencionadas normas. Dicha decisión resaltó que **en la Constitución Política existe una disposición expresa que permite al legislador asignar a los bienes baldíos el atributo de imprescriptibilidad**, a saber, el artículo 63 superior que textualmente reza: “Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables”. **Explicó que dentro de los bienes de uso público se incluyen los baldíos** y, por ello, concluyó que “no se violó el Estatuto Supremo pues bien podía el legislador, con fundamento en este precepto, establecer la imprescriptibilidad de terrenos baldíos, como en efecto lo hizo en las disposiciones que son objeto de acusación”. (...).*

*El trato diferenciado sobre los terrenos baldíos se refleja, entre otros aspectos, en un estatuto jurídico y especial que los regula contenido en la Ley 160 de 1994, **así como en la prohibición de llevar a cabo procesos de pertenencia sobre estos bienes** y, finalmente, en la consagración de requisitos para ser beneficiarios del proceso de adjudicación administrativa de baldíos. Tales figuras jurídicas responden con precisión a los intereses generales y superlativos que subyacen sobre estos bienes.*

*Al respecto, la jurisprudencia ha resaltado que el artículo 64 superior “implica un imperativo constituyente inequívoco que exige la adopción progresiva de medidas estructurales orientadas a la creación de condiciones para que los trabajadores agrarios sean propietarios de la tierra rural”. Así las cosas, **el objetivo primordial del sistema de baldíos es “permitir el acceso a la propiedad de la tierra a quienes carecen de ella”**, situando el centro de la política agraria sobre los campesinos y en mejorar “las condiciones de vida de una comunidad tradicionalmente condenada a la miseria y la marginación social”. (...).*

El carácter especial de estos inmuebles ha llevado a que la legislación agraria contemple un conjunto de requisitos y prohibiciones en torno a su asignación, tales como: realizar una explotación previa no inferior a 5 años conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables; adjudicación en Unidades Agrícolas Familiares, UAF; no ostentar patrimonio neto superior a mil salarios mínimos mensuales legales ni ser propietario de otro bien rural.

En resumen, la Constitución Política de 1991, la legislación agraria, así como la jurisprudencia constitucional han reivindicado la imprescriptibilidad de las tierras baldías, atendiendo los imperativos y valiosos objetivos que promueven el sistema de reforma y desarrollo rural, y que justifican un régimen diferenciado y focalizado en favor de los trabajadores del campo. (...).

Queda de esta manera absolutamente claro que los bienes baldíos no pueden, bajo ninguna circunstancia, ser objeto de adjudicación en un proceso de pertenencia". (negrilla ajena al texto)

Aclarado lo anterior, se puede llegar a las siguientes conclusiones o lineamientos concretos en la fórmula transaccional de acreditación de la propiedad:

1. El análisis que debe realizarse para efectos de verificar si un bien ha salido del dominio del Estado, en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, requiere no solo de la lectura del folio de matrícula inmobiliaria, sino de la realización de un ejercicio de revisión de antecedentes y asientos registrales (instrumentos público registrados), además del ejercicio de gestión inmobiliaria que permita dar cuenta de que en efecto, las anotaciones registrales que dan cuenta de tradiciones de dominio, parten de un registro de títulos realizado "en debida forma".

Para hacer aplicable la figura transaccional de acreditación de la propiedad, las verificaciones de los asientos registrales deben ser anteriores a la fecha del término de prescripción vigente para el momento de la expedición de la Ley 160 de 1994, es decir hasta el 5 de agosto de 1974, de conformidad con lo planteado en el artículo 48 de esta norma.

Cuando estos asientos registrales den cuenta de la figura jurídica de falsa tradición y la certificación de registro no dé cuenta de la integralidad de la historia de propiedad del inmueble que permite establecer el antecedente propio de titularidad plena, pero de la información de instrumentos públicos se evidencie el tratamiento de un predio sometido o régimen privado de propiedad, en virtud de los principios constitucionales de buena fe y confianza legítima, salvo acreditación contraria debidamente allegada, se debe afirmar que este inmueble salió del dominio de la nación y en consecuencia está sometido a un régimen privado de propiedad.

En este mismo sentido, cuando se identifica la información acopiada de registro e instrumentos públicos que el bien inmueble tiene o ha tenido la calificación de bien de propiedad pública (baldía) —terrenos de la Nación—, solo la identificación del título originario que dio nacimiento a la propiedad puede desvirtuar la condición de baldío de este terreno.

2. En ningún caso una sentencia de pertenencia o prescripción adquisitiva puede validarse como título suficiente para acreditar propiedad sobre un bien baldío, no obstante los asientos registrales anteriores al 5 de agosto de 1974 que tienen como elemento constitutivo del dominio un fallo judicial de esta naturaleza y/o el folio de matrícula nace con una sentencia de pertenencia, sin ningún antecedente o asiento registral que dé cuenta de que salió del dominio público, y se ha dado tratamiento histórico de propiedad privada, debe entenderse que este predio es privado salvo suficiente prueba allegada que permita establecer que se encuentra frente predio con connotación baldía.

3. En el caso de predios que carezcan de antecedentes registrales y/o antecedentes de titulares de derecho de dominio, se presume que el predio es baldío.

4. Si el predio ha sido identificado como baldío, o mejoras sobre baldío en la identidad registral del inmueble, sólo puede entenderse que salió del dominio del Estado si se registra un acto administrativo de titulación sobre este.

5. Si el antecedente de título originario señalado en el folio de matrícula es anterior al 5 de agosto de 1974, se entiende que el predio salió del dominio del Estado, pero si el título es posterior a 1974, será necesario verificar que el mismo exista.

La anterior interpretación debe atender la especial circunstancia que implica la acreditación de la propiedad en áreas protegidas y en zonas declaradas como reserva forestal por la Ley 2 de 1959, en donde el límite temporal se altera según la fecha de constitución de las mismas.

En el caso concreto, le informo al despacho que el día 21 de octubre de 2021 radique ante la seccional de la Agencia Nacional de Tierras ubicada en el local 6 de la carrera 6 #62b- 32 del edificio Sexta Avenida del barrio La Castellana de Montería, una solicitud de ratificación de la naturaleza jurídica del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°. 140-8658, con la finalidad de no dejar duda alguna de que el inmueble objeto de esta Litis pertenece al derecho privado. (anexo solicitud con numero de radicación N°. 20217401316722 de fecha 21/10/2021, de la cual se puede hacer seguimiento a través de la página www.ant.gov.co, en la sección servicio al ciudadano en la casilla : consulte su PQRS. También se puede consultar al 018000-933881, e-mail: info@agenciadetierras.gov.co, atencionalciudadano@agenciadetierras.gov.co)

Cabe resaltar que la Instrucción Administrativa N°. 1 de fecha 17 de febrero de 2017 expedida por el Superintendente de Notariado y Registro dice textualmente:

• PROCEDIMIENTO OFICINAS DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

- Certificado de antecedentes registrales

En un primer momento, cuando el particular o el juez soliciten a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos certificado de antecedente registral para aportar al proceso de declaración de pertenencia, se pueden presentar dos situaciones a saber:

A. Carencia de antecedente registral:

Si luego de realizar la correspondiente consulta y revisión de los tarjeteros de índices de propietarios que se lleva en cada una de las ORIPS, no es posible constatar ninguna clase de registro de derechos reales a nombre del solicitante, se recomienda que se certifique la carencia de antecedentes registrales, indicando claramente que:

- 1. con los datos aportados NO aparece el señor xxxx, con CC No. xxxx como propietario de un inmueble rural, con un área de xxx hectáreas, ubicado en xxxx del Municipio de xxxxxx, Departamento de xxxx, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas xxxxx.*
- 2. Con los datos aportados se revisaron los Libros índices de propietarios, del periodo comprendido entre 1935 a 1977 de la Ley 40 de 1932, No aparece el señor xxxx como propietario del inmueble solicitado.*
- 3. Con los datos aportados se revisaron los xxx tomos de índices de Hipotecas existentes en ésta oficina, y NO aparece el señor xxxxx, como propietario del inmueble solicitado.*
- 4. Con los datos aportados se realizaron consultas de índice de propietario, en nuestro sistema de información registral existente en ésta oficina, NO aparece el señor xxxxx, como propietario del inmueble solicitado.*
- 5. Conforme lo anterior se informa que el señor xxxxx Con CC N° xxx NO, aparece inscrito como titular de derechos reales en relación con el inmueble solicitado.*
- 6. El inmueble objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos, Carece de Antecedentes Registrales, determinando así la inexistencia de pleno dominio sobre el mismo, situación que presume la naturaleza baldía del predio y su imprescriptibilidad.*

B. Antecedente registrar en Falsa Tradición

En caso de encontrar tradiciones de predios que inician su historia jurídica con base en títulos precarios como:

1. Protocolización de Escrituras públicas de declaraciones judiciales extrajudicio de mejoras plantadas en terrenos baldíos de la Nación, o mencione que el predio lo hubo como colono cultivador por más de 30 años, o que el predio ha sido adquirido por haberlo explotado quieta, pacífica e ininterrumpidamente por más de 30 años, o declaración de fundación entre otras de este tipo. Lo anterior siempre y cuando no se evidencie que la falsa tradición ha sido saneada, esto es, que haya sido adjudicado por INCORA/INCODER como terreno baldío de la Nación.

2. Escrituras públicas de compraventa de mejoras en terrenos baldíos de la Nación, sin que se evidencie que la tradición haya sido saneada esto es, que haya sido adjudicado por INCORA/INCODER como terreno baldío de la Nación, hoy Agencia Nacional de Tierras.

Ante estas situaciones es preciso que se certifique esta situación, y se prevenga al juez respecto de que se puede tratar de un predio de naturaleza baldía, el cual solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras, art. 65 ley 160/94, que los mismos por disposición del numeral 4° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, hoy artículo 375 del Código General del Proceso, son imprescriptibles.

- Solicitud de Inscripción de Sentencia de Declaración judicial de Pertenencia.

En caso en que el juez no haya atendido a la prevención hecha en el certificado de carencia de antecedente registral, y llegue para registro la sentencia de declaración de pertenencia sobre predios que no poseen titular de derechos reales inscritos en las ORIP, y tampoco se evidencia que se haya vinculado a la Agencia Nacional de Tierras — ANT (antes INCODER) para que se pronuncie sobre la naturaleza jurídica del inmuebles, se sugiere dar aplicación al artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, que dispone:

"Artículo 18: En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente."

- Aviso y traslado de documentos a la Agencia Nacional de tierras - ANT - y Procuraduría Ambiental y Agraria.

Dentro del término de los treinta (30) de suspensión del trámite de registro, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá, mediante oficio, informar a la Agencia Nacional de Tierras — ANT — (antes INCODER) sobre la orden emitida por despacho judicial de inscribir sentencias de pertenencia sobre predios que carecen de antecedente registral, que no cuentan con titulares de Derecho Real de Dominio o que igualmente están ordenando la apertura de folios de matrícula inmobiliaria cuando no poseen una, a fin de que inicie las acciones legales correspondientes, como la instauración de la acción de tutela para que se ampare su derecho de defensa y debido proceso, e inicie paralelamente el proceso agrario de clarificación de la propiedad, con el fin de establecer la verdadera naturaleza jurídica del inmueble prescrito. De igual forma, se deberá informar a la Procuraduría Judicial Ambiental y Agraria de la Región, con el fin de que despliegue las acciones que considere pertinentes de conformidad con sus competencias legales.

Con los oficios informativos, deberá adjuntarse copia de la sentencia y del certificado de carencia de antecedentes registrales.

REITERACIÓN E INSISTENCIA POR PARTE DEL DESPACHO JUDICIAL

- Una vez se haya proferido la Resolución de Suspensión del Trámite Registral de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 18 de la Ley 1579 de 2012 y se reciba ratificación por parte del despacho judicial en cuanto al registro del fallo, los Registradores de Instrumentos Públicos procederán a la inscripción del mismo, dejando en el campo de **"complementación de la anotación"**, que la inscripción se hizo por requerimiento expreso del Juez correspondiente.

- Posteriormente, las Oficinas de Registro procederán a conformar el expediente desde la solicitud inicial de registro de la Sentencia de Pertenencia hasta la culminación del trámite consistente en la inscripción del fallo o la apertura del folio de matrícula **por reiteración del Juzgado de conocimiento.**

- Conformado el expediente, este será remitido a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de tierras, para ejercer las acciones pertinentes a que haya lugar"

Teniendo en cuenta lo anterior, consideramos prudente que el despacho espere la respuesta de la Agencia Nacional de Tierras, debido a que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos suspendió el trámite registral **SOLO A PREVENCIÓN**, y el juzgado no tomo en cuenta que solamente se trataba de la inscripción de la demanda, mas no de la SENTENCIA, y dentro del proceso tal como lo señala el auto admisorio de fecha 6/08/2021, se ofició a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS y se vinculó al Ministerio Público por tratarse de un inmueble rural, por tal motivo solicitamos el concepto de la naturaleza jurídica del inmueble a la ANT y estamos a la espera de la respuesta

En virtud de ello, solicito reponer el auto del 20 de octubre de 2021, el cual dio por terminado de manera anticipada el presente proceso y otorgarme la suspensión del proceso a prevención por el termino de 30 días asignado inicialmente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, y de esta manera poder aportar al plenario la respuesta emitida por la Agencia Nacional de Tierras.

PETICIONES

PRIMERA: Solicito reponer el auto del 20 de octubre de 2021, el cual dio por terminado de manera anticipada el presente proceso.

SEGUNDA: Solicito otorgarme la suspensión del proceso a prevención por el termino de 30 días con la finalidad de aportar al plenario la respuesta emitida por la Agencia Nacional de Tierras sobre la naturaleza jurídica del inmueble.

TERCERA: En caso de no conceder la reposición del auto de fecha 20/10/2021, solicito la apelación ante el superior.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho lo preceptuado en el los art 318 y 319 del Código General del Proceso, CIRCULAR 5 DEL 29 DE ENERO DE 2018 expedida por la Agencia Nacional de Tierras, Instrucción Administrativa N°. 1 de fecha 17 de febrero de 2017 expedida por el Superintendente de Notariado y Registro.

PRUEBAS

Ruego tener como tales los anexos de la demanda que obran dentro del expediente

ANEXOS

Copia del presente recurso para el archivo del juzgado en formato PDF, recibido de la solicitud presentada ante la Agencia Nacional de Tierras con numero de radicación N°. 20217401316722 de fecha 21/10/2021 y constancia de consulta de la PQRS, CIRCULAR 5 DEL 29 DE ENERO DE 2018 expedida por la Agencia Nacional de Tierras, Instrucción Administrativa N°. 1 de fecha 17 de febrero de 2017 expedida por el Superintendente de Notariado y Registro

NOTIFICACIONES

La suscrita en su despacho o en la calle 30 #2-52 oficina 310 edificio damasco – Montería, teléfono: 3157824081, e- mail: merlysdeleon@yahoo.es

De la señora juez,

Cordialmente,



MERLY MONTERROSA DE LEÓN

C.C. No.34.977.918 de Montería

T.P. No.90.871 del C.S.J.

20217401316722
21-10-21
Recibido
y

Montería, jueves 21 de octubre de 2021

Señores
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT)
Montería-Córdoba

Asunto: NATURALEZA JURIDICA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No.140-8658

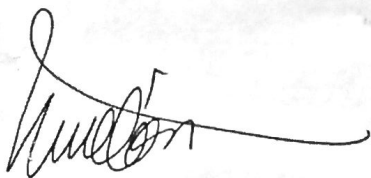
MERLY MONTERROSA DE LEON, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía número 34.977.918 de Montería y T.P. No.90.871 del C.S.J., En mi calidad de apoderada judicial dentro del proceso Verbal de Pertenencia Rural de ANA ELVIRA BATLLE DE DIAZ contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE LIDIA REVUELTAS DE BERRIO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS RAD. 2021-00056, actualmente tramitado ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería, con todo respeto me dirijo a ustedes con el fin de solicitarle se sirvan expedirme concepto sobre la **Naturaleza Jurídica del inmueble rural** denominado Finca Los Lagos, ubicada en el Corregimiento de San Anterito, jurisdicción del municipio de Montería departamento de Córdoba, identificado con la matricula inmobiliaria número 140-8658 y referencia catastral número 230010001000000340201000000000 y cuya destinación económica es agropecuaria, el cual tiene un área de 83 has 645M2.

El inmueble rural que de acuerdo a la anotación No.1 del certificado de tradición y libertad figura, que mediante escritura pública No.6 de fecha 9/1/1950 de la Notaria 2 de Montería, declaración sumaria de testigos tiene falsa tradición, fue inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el día 11/1/1950, bajo el folio de matricula inmobiliaria No.140-8658, por lo que se presume que es privado por lo que se rige en el campo jurídico del derecho privado.

Aporto auto donde me reconocieron personería jurídica dentro del proceso antes mencionado, con la finalidad de aportarlo al juzgado 3 civil del circuito de montería dentro del proceso Verbal de Pertenencia Rural de ANA ELVIRA BATLLE DE DIAZ contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE LIDIA REVUELTAS DE BERRIO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS RAD. 2021-00056. Y anexo certificado de libertad y tradición.

Recibo notificaciones en la secretaria de esta oficina, en la carrera 1ª. No.31-30, o, en el E-Mail: merlysdeleon@yahoo.es , celular: 3157824081

Atentamente,



MERLY MONTERROSA DE LEON
C.C. No.34.977.918 de Montería
T.P. No.90.871 DEL C.S.J.

Menú Trámites y servicios

CONSULTA SOLICITUD DE TITULACIÓN DE BALDÍOS
FORMULARIO DE SOLICITUDES, PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y DENUNCIAS
CONSULTE SU PETICIÓN, QUEJA, RECLAMO Y DENUNCIA
TRÁMITES Y SERVICIOS SUIIT
MECANISMOS PARA PRESENTAR QUEJAS Y RECLAMOS
INFORMES DE SOLICITUDES, PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y DENUNCIAS
PREGUNTAS Y RESPUESTAS FRECUENTES
GLOSARIO DE TÉRMINOS
CARTA DE TRATO DIGNO
CARACTERIZACIÓN DE CIUDADANOS

Solicitud Web

No. Radicado: 20217401316722 Fecha Radicado: 2021-10-21 16:18:00.427
Remitente: MERLY DE LEON MONTERROSA
Asunto: SOLICITUD DE CONCEPTO JURIDICO
Dpto / Mpio: CÓRDOBA / MONTERIA_CORDOBA E-mail: MERLYSDELEON@YAHOO.ES
Dirección: CARRERA 1#31-30
Tipo de Solicitud: Solicitud de Informacion Estado actual: En Trámite
Dependencia Actual: SUBDIRECCION DE SEGURIDAD JURIDICA

Respuestas a la solicitud Web

No. Respuesta	Fecha Respuesta	Anexos
---------------	-----------------	--------



Agencia Nacional de Tierras

CIRCULAR 5 DE 2018

(Enero 29)

Asunto: Lineamiento “Para la interpretación y aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 en lo referido a acreditación de propiedad privada sobre predios rurales”.

En cumplimiento del numeral 2, del artículo 11, del Decreto 2363 de 2015, imparto los siguientes criterios y el lineamiento “Para la interpretación y aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 en lo referido a acreditación de propiedad privada sobre predios rurales” necesario para la identificación de la naturaleza jurídica de las inmuebles objeto de los procedimientos a cargo de esta entidad.

El lineamiento ha sido propuesto por la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras en coordinación con la oficina jurídica, conforme al numeral 1 del artículo 19 del Decreto 2363 de 2015.

Por lo tanto, la presente circular se aplicará en los casos descritos en el lineamiento, así como para todas aquellas solicitudes que sean radicadas a partir de la entrada en vigor de la presente, y se remite para ser incorporada a todos los trámites y procedimientos de su competencia.

Lineamientos para la interpretación y aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 en lo referido a acreditación del derecho de dominio sobre predios rurales

El desarrollo de los planes de ordenamiento social de la propiedad, implica realizar una tarea exhaustiva de caracterización y análisis del territorio a nivel predial, para

desentrañar la realidad física y jurídica de los predios rurales a efectos de emprender acciones tendientes a ordenar desde el punto de vista de la propiedad, el territorio en principio desordenado, otorgando soluciones de tierra a quienes no la tienen, brindando seguridad jurídica y garantizando el cumplimiento de la función social de la propiedad.

Es la primera condición y el inicio de conjunto de acciones estatales que deben apuntar a un mismo fin, lograr el desarrollo rural de las regiones y con ella, llevar prosperidad, progreso y paz al campo colombiano.

Teniendo en cuenta, que bajo este contexto se revisará la situación jurídica de los predios localizados para el desarrollo de estos planes, la intervención de la Agencia Nacional de Tierras debe responder a estrictos estándares unificados de interpretación de las normas, para eliminar el riesgo de que su actuación institucional se torne caprichosa o quede a la libre interpretación del funcionario de turno.

El respeto a la propiedad privada adquirida conforme a la ley y la protección de los bienes rurales de la nación, son pilares estructurales de la misionalidad de la Agencia Nacional de Tierras, por lo cual los lineamientos y criterios de interpretación aquí impartidos, deben ser acogidos por todos los funcionarios u operadores de la entidad que tengan a su cargo examinar que los inmuebles hayan salido de manera legal del patrimonio público conforme al artículo 48 de la Ley 160 de 1994(sic), pues si bien se respeta la propiedad privada adquirida con arreglo a la Constitución y la ley, también es función de la ANT hacer respetar y administrar los baldíos de la Nación.

La acreditación de la propiedad en Colombia ha sido reglada en forma taxativa por parte de la legislación a partir de los preceptos del Código Civil:

“ART. 669.—El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad”.

Esta definición de derecho privado hace una descripción de los atributos que diferencian la propiedad privada de aquella pública o que no tiene dueño, sin definir la forma en que se acredita, lo que en un territorio como el nacional, en términos de la precariedad de la identificación de los derechos de propiedad sobre cada parcialidad territorial, representa un reto para la garantía de los derechos reales constituidos.

Posteriormente, el artículo 44 del Código Fiscal (L. 110/1912) señaló:

“Son baldíos y en tal concepto pertenecen al Estado, los terrenos situados dentro de los límites del territorio nacional que carecen de otro dueño, y los que, habiendo sido adjudicados con ese carácter, deben volver al dominio del Estado, de acuerdo con lo que dispone el artículo 56”.

Solo, a partir de la primera legislación agraria integral, Ley 200 de 1936, fue reglada en términos de la forma y condiciones para su acreditación, de tal manera que en su artículo 3º esta normatividad previó:

ART. 3º—Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, y en consecuencia desvirtúan la concepción consagrada en el artículo anterior, fuera del título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente ley, en que consten tradiciones de dominio por un

lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”.

Esta fórmula es recogida actualmente y modificada para efectos de la clarificación de la propiedad, en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, que señala:

“ART. 48.—(...). 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 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”.

En este punto es importante resaltar que, de acuerdo a la más aceptada jurisprudencia sobre el tema y a la adecuada interpretación constitucional del régimen de tierras públicas del país, la explotación y utilización económica no da por sí misma origen a título alguno, y que como se señaló, la acreditación de la propiedad de un hecho solemne y protocolario, que impone como exigencia, una prueba tasada.

En conclusión, la prueba de la acreditación de la propiedad y dominio es un asunto solemne que se surte con la identificación de títulos, que determinen la constitución o transferencia de dominio, y la identificación del cumplimiento

del modo, lo que determina las dos formas de acreditar la propiedad, la del **título originario** y la **fórmula transaccional** que a continuación se procede a desarrollar:

Primera forma. Título originario

Señala el precitado artículo 48 que la primera forma de acreditar la propiedad es la prueba, del “título originario expedido por el Estado”, en este sentido lo que el legislador exige es primero la identificación del título originario, esto es, cumplir con lo que dispuso en el Decreto 59 de 1938, reglamentario de la Ley 200 de 1936 que en su artículo 13 enseña:

ART. 13.—Constituyen título originario expedido por el Estado o emanado de éste, y en consecuencia, acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, mientras no hayan perdido o no pierdan su eficacia legal, los siguientes:

- a) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial;
- b) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación.

La enumeración anterior no es taxativa, y por consiguiente, son títulos originarios expedidos por el Estado o emanados de este, fuera de los indicados en los dos numerales anteriores, los demás que conforme a las leyes tengan este carácter”.

Sobre este mismo particular dispone el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, tal como fue modificado por el Decreto 902 de 2017:

“ART. 65.—La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.

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

La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio.

No podrá hacerse adjudicación de baldíos sino por ocupación previa, en tierras con aptitud agropecuaria que se estén explotando conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables, en favor de personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas, en las extensiones y condiciones que para cada municipio o región del país señale la junta directiva”.

Como segunda condición, impone que este título no haya perdido su eficacia legal, es decir que sobre él no se haya determinado, por autoridad administrativa o judicial, su pérdida de fuerza ejecutoria, constitutiva de dominio, o por cuanto él incluya una condición no realizada por el titular para perfeccionar su dominio, o porque no se haya cumplido la formalidad del registro como forma de perfeccionamiento del dominio, y de su oponibilidad frente a terceros.

Así las cosas, respecto del título originario, bien puede tratarse de un título eficaz expedido por el Estado que fue inscrito, o un título de las mismas características que pese a no haber sido

inscrito al momento de la revisión, pueda consolidar la propiedad con la simple inscripción en el registro por tratarse de un título que no haya perdido su eficacia legal.

Segunda forma: Cadenas de dominio inscritas: Fórmula Transaccional

El artículo 48 de la Ley 160 de 1994, señala como segunda forma de acreditar la propiedad, la llamada fórmula transaccional, o como prescribe la ley: “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**” (negrilla fuera de texto).

Esta segunda forma de acreditar propiedad tiene dos supuestos:

1. “**Títulos debidamente inscritos** otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley”: Se refiere a títulos que consten en el registro esto es en el folio de matrícula inmobiliaria, que hayan sido inscritos con estricta sujeción a la Ley Registral — debidamente inscritos— y en cumplimiento, de dos principios básicos del derecho, como son: que nadie puede transferir más derechos de los que posee, (validación de la solución de continuidad del dominio) y que se deben respetar los derechos adquiridos con base en la legislación preexistente, principios consagrados en nuestro ordenamiento legal y constitucional, desde la primera norma de la República, (Constitución de Cúcuta 1821).

2. “(...) 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 anterior exige que la cadena de tradiciones de dominio de esos títulos, consten por un lapso no

menor a veinte (20) años contados desde la vigencia de la Ley 160 de 1994, esto es anteriores al 5 de agosto de 1974.

La revisión de la propiedad y en particular de sus antecedentes de dominio, se entiende definida en términos del tiempo exigido para la prescripción extraordinaria, como un mínimo probatorio de consolidación de la propiedad vía transacciones de dominio identificadas. Pero este mínimo tiempo, debe dar cuenta en la sede de revisión administrativa, de la totalidad del reflejo de dominio existente en registro, en el entendido de que este constituye una unidad y continuidad que identifica y establece sobre qué parcialidad territorial se constituyó o no dominio.

En este sentido es claro que si de la lectura de este antecedente consolidado, no se encuentra evidencia que establezca una duda de fondo sobre la condición de la naturaleza jurídica del predio: como de dominio particular, este debe entenderse sometido al régimen privado de propiedad, así las cosas, no será necesario adelantar un proceso agrario de clarificación sin una duda manifiesta en la tradición anterior al año 1974.

En los casos relacionados con prescripciones sobre bienes rurales, que la primera anotación registral anterior al 5 de agosto de 1974 sea una sentencia de pertenencia puede encontrar diversas explicaciones, la primera, que en efecto el primer acto jurídico sobre el inmueble fue esa sentencia y por tanto recayó sobre tierras baldías, y la segunda, que el primer acto jurídico sobre el inmueble fue valido para transmitir la propiedad del baldío pero el folio de matrícula inmobiliaria no lo refleja porque la información registral del antiguo sistema no migró por completo al sistema de folio magnético.

Así pues, la fórmula transaccional, que da cuenta de tradiciones consolidadas de dominio anteriores al tiempo de la prescripción adquisitiva, y que ha tomado como referencia la

fecha de 5 de agosto de 1974, no es de recibo cuando se trata de antecedentes nacidos de prescripciones adquisitivas de dominio posteriores al 5 de agosto de 1974 que no identifiquen titulares de derechos reales de dominio de propiedad privada, frente a los que se tramitó la acción judicial.

De la misma forma, para el caso de sentencias de pertenencia anteriores al 5 de agosto de 1974, si no se observa alguna anotación registral adicional que permita concluir que dicha prescripción operó sobre baldíos, o dicha anotación es la primera que se observa en el folio, y se ha dado tratamiento histórico de propiedad privada, debe entenderse que este predio es privado salvo suficiente prueba allegada que permita establecer que se encuentra frente predio con connotación baldía.

Igual tratamiento ha de darse a las anotaciones de falsa tradición anteriores a 1974 que desde lo formal aparecen como primer acto jurídico según el folio de matrícula inmobiliaria, pero que seguramente no lo son, claro está, si igual que en el caso anterior no se observa alguna anotación que indefectiblemente ponga en descubierto la calidad baldía del inmueble.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que la revisión exigida por el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 va hasta el 5 de agosto de 1974, frente a las anotaciones anteriores a esa fecha en las que se esté frente a predios histórica y registralmente tratados como de propiedad privada, y existiendo diversas explicaciones del porqué de esas anotaciones, se debe tomar como tal, pues no le es dable a la entidad presumir ilegalidades o actos de corrupción, sino al contrario, está obligada a presumir la buena fe y legalidad de los actos jurídicos debidamente inscritos.

En todo caso, sí debe existir una plena comprobación de propiedad privada como mínimo para el 5 de agosto de 1974, y no será de recibo la existencia de sentencias de pertenencia posteriores a dicha fecha que no señalen quién fue el propietario que perdió la propiedad del inmueble por la vía de la prescripción. Si en estos casos el folio de matrícula inmobiliaria no lo refleja, en estos casos sí será necesario revisar la información contenida en libros del antiguo sistema.

Sobre este particular expuso la Corte Constitucional en la Sentencia T-407 de 2017, lo siguiente:

5. Los jueces deben tener plena certeza de que el bien a prescribir no es baldío. Reiteración de las sentencias T-488 de 2014, T-293 de 2016, T-548 de 2016 y T-549 de 2016. (...).

La Corte en reiteradas decisiones ha precisado que las autoridades judiciales deben tener plena certeza al momento de declarar una prescripción que el bien a usucapir no tenga la naturaleza de baldío, ya que de lo contrario se permitiría que sujetos no beneficiarios del sistema de reforma agraria se favorezcan de los bienes destinados constitucionalmente a garantizar el acceso progresivo a la propiedad rural. (...).

En conclusión, tal y como lo ha precisado la jurisprudencia constitucional, los jueces civiles al momento de proferir una sentencia que resuelva si un bien puede o no prescribirse, tienen el deber de adelantar y ejecutar todas las acciones destinadas a tener plena certeza de la naturaleza jurídica del mismo, y solo una vez existe la convicción de que el bien a usucapir es privado pueden proferir sentencia de fondo en el asunto puesto a consideración. (...).

7. Régimen jurídico aplicable a los bienes baldíos en el ordenamiento nacional. Reiteración de las sentencias T-488 de 2014, T-293 de 2016, T-548 de 2016 y T-549 de 2016. (...).

En este sentido, es necesario destacar la Sentencia C-595 de 1995, decisión en la cual la Corte abordó una **demanda ciudadana contra varios artículos contenidos en las leyes 48 de 1882, 110 de 1912 y 160 de 1994 que consagraban la imposibilidad jurídica de adquirir el dominio sobre bienes inmuebles a través del fenómeno de la prescripción**. En opinión del actor, la **Constitución actual no había incluido en el artículo 332 la titularidad sobre los baldíos, como sí lo hacía la Constitución de 1886 en el artículo 202-2 y, en esa medida, consideraba que el legislador no podía consagrar la imprescriptibilidad de los mismos**, en detrimento de los mandatos constitucionales que ordenan promover el acceso a la propiedad en general.

De forma unánime la Sala Plena declaró la exequibilidad de las mencionadas normas. Dicha decisión resaltó que **en la Constitución Política existe una disposición expresa que permite al legislador asignar a los bienes baldíos el atributo de imprescriptibilidad**, a saber, el artículo 63 superior que textualmente reza: “Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables”. **Explicó que dentro de los bienes de uso público se incluyen los baldíos** y, por ello, concluyó que “no se violó el Estatuto Supremo pues bien podía el legislador, con fundamento en este precepto, establecer la imprescriptibilidad de terrenos baldíos, como en efecto lo hizo en las disposiciones que son objeto de acusación”. (...).

El trato diferenciado sobre los terrenos baldíos se refleja, entre otros aspectos, en un estatuto jurídico y especial que los regula contenido en la Ley 160 de 1994, **así como en la prohibición de llevar a cabo procesos de pertenencia sobre estos bienes** y, finalmente, en la consagración de requisitos para ser

beneficiarios del proceso de adjudicación administrativa de baldíos. Tales figuras jurídicas responden con precisión a los intereses generales y superlativos que subyacen sobre estos bienes.

Al respecto, la jurisprudencia ha resaltado que el artículo 64 superior “implica un imperativo constituyente inequívoco que exige la adopción progresiva de medidas estructurales orientadas a la creación de condiciones para que los trabajadores agrarios sean propietarios de la tierra rural”. Así las cosas, **el objetivo primordial del sistema de baldíos es “permitir el acceso a la propiedad de la tierra a quienes carecen de ella”**, situando el centro de la política agraria sobre los campesinos y en mejorar “las condiciones de vida de una comunidad tradicionalmente condenada a la miseria y la marginación social”. (...).

El carácter especial de estos inmuebles ha llevado a que la legislación agraria contemple un conjunto de requisitos y prohibiciones en torno a su asignación, tales como: realizar una explotación previa no inferior a 5 años conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables; adjudicación en Unidades Agrícolas Familiares, UAF; no ostentar patrimonio neto superior a mil salarios mínimos mensuales legales ni ser propietario de otro bien rural.

En resumen, la Constitución Política de 1991, la legislación agraria, así como la jurisprudencia constitucional han reivindicado la imprescriptibilidad de las tierras baldías, atendiendo los imperativos y valiosos objetivos que promueven el sistema de reforma y desarrollo rural, y que justifican un régimen diferenciado y focalizado en favor de los trabajadores del campo. (...).

Queda de esta manera absolutamente claro que los bienes baldíos no pueden, bajo ninguna circunstancia, ser objeto

de adjudicación en un proceso de pertenencia”. (negrilla ajena al texto)

Aclarado lo anterior, se puede llegar a las siguientes conclusiones o lineamientos concretos en la fórmula transaccional de acreditación de la propiedad:

1. El análisis que debe realizarse para efectos de verificar si un bien ha salido del dominio del Estado, en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, requiere no solo de la lectura del folio de matrícula inmobiliaria, sino de la realización de un ejercicio de revisión de antecedentes y asientos registrales (instrumentos público registrados), además del ejercicio de gestión inmobiliaria que permita dar cuenta de que en efecto, las anotaciones registrales que dan cuenta de tradiciones de dominio, parten de un registro de títulos realizado “en debida forma”.

Para hacer aplicable la figura transaccional de acreditación de la propiedad, las verificaciones de los asientos registrales deben ser anteriores a la fecha del término de prescripción vigente para el momento de la expedición de la Ley 160 de 1994, es decir hasta el 5 de agosto de 1974, de conformidad con lo planteado en el artículo 48 de esta norma.

Cuando estos asientos registrales den cuenta de la figura jurídica de falsa tradición y la certificación de registro no dé cuenta de la integralidad de la historia de propiedad del inmueble que permite establecer el antecedente propio de titularidad plena, pero de la información de instrumentos públicos se evidencie el tratamiento de un predio sometido o régimen privado de propiedad, en virtud de los principios constitucionales de buena fe y confianza legítima, salvo acreditación contraria debidamente allegada, se debe afirmar que este inmueble salió del dominio de la nación y en

consecuencia está sometido a un régimen privado de propiedad.

En este mismo sentido, cuando se identifica la información acopiada de registro e instrumentos públicos que el bien inmueble tiene o ha tenido la calificación de bien de propiedad pública (baldía) —terrenos de la Nación—, solo la identificación del título originario que dio nacimiento a la propiedad puede desvirtuar la condición de baldío de este terreno.

2. En ningún caso una sentencia de pertenencia o prescripción adquisitiva puede validarse como título suficiente para acreditar propiedad sobre un bien baldío, no obstante los asientos registrales anteriores al 5 de agosto de 1974 que tienen como elemento constitutivo del dominio un fallo judicial de esta naturaleza y/o el folio de matrícula nace con una sentencia de pertenencia, sin ningún antecedente o asiento registral que dé cuenta de que salió del dominio público, y se ha dado tratamiento histórico de propiedad privada, debe entenderse que este predio es privado salvo suficiente prueba allegada que permita establecer que se encuentra frente predio con connotación baldía.

3. En el caso de predios que carezcan de antecedentes registrales y/o antecedentes de titulares de derecho de dominio, se presume que el predio es baldío.

4. Si el predio ha sido identificado como baldío, o mejoras sobre baldío en la identidad registral del inmueble, sólo puede entenderse que salió del dominio del Estado si se registra un acto administrativo de titulación sobre este.

5. Si el antecedente de título originario señalado en el folio de matrícula es anterior al 5 de agosto de 1974, se entiende que el predio salió del dominio del Estado, pero si el título es posterior a 1974, será necesario verificar que el mismo exista.

La anterior interpretación debe atender la especial circunstancia que implica la acreditación de la propiedad en áreas protegidas y en zonas declaradas como reserva forestal por la Ley 2 de 1959, en donde el límite temporal se altera según la fecha de constitución de las mismas.

N. del D.: La presente circular va dirigida a la secretaria general, directores, subdirectores, jefes de oficinas, asesores de la dirección general y asesores de unidades de gestión territorial.

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. # 01

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS.

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.

ASUNTO: MODIFICACIÓN INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA No. 13 SNR / 251 INCODER DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2014

FECHA: 17 FEB 2017

Señores Registradores de Instrumentos Públicos

Acatando las disposiciones impartidas por el Comité Jurídico de Unificación de Criterios en Acta No. 01 del 24 de enero del 2017, se ordena la modificación a la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 SNR / 251 INCODER del 13 de noviembre del 2014, que para efectos de su inmediata aplicación, quedara así:

La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección y vigilancia, sigue advirtiendo un número considerable de sentencias judiciales de Declaración de Pertenencia sobre predios con presunción de ser terrenos baldíos de la Nación, en los cuales, si bien es cierto la aplicación de la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 SNR / 251 INCODER del 2014, ha prevalecido frente a la intención de registro de dichos fallos por parte de los diferentes despachos judiciales, en procura de acatar los preceptos legales establecidos para la adjudicación de baldíos de la Nación (artículo 65 de la Ley 160 de 1994), así como el debido cumplimiento a los criterios jurisprudenciales promulgados por la Honorable Corte Constitucional en las Sentencias T-488 de 2014, T-293 de 2016, T-548 de 2016 y T-549 de 2016 entre otras, es claro que mediante acciones constitucionales (Tutelas) y a través de requerimientos de inscripción, los jueces de la República ordenan a los Registradores Públicos la inscripción de las Sentencias de Pertenencia so pena de incurrir en faltas disciplinarias, multas o acciones penales.

En este sentido, dentro de la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 SNR / 251 INCODER del 2014, se estableció el procedimiento que deben ejecutar los Registradores de Instrumentos Públicos al momento de la recepción de las Sentencias de Pertenencia sobre posibles predios baldíos de la Nación, en donde se aplica la suspensión de registro de acuerdo al artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, remisión de la correspondiente Resolución al Ministerio Público, a la Superintendencia Delegada para la

Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras y al Incoder (Hoy Agencia Nacional de Tierras); y si efectuada la insistencia por parte del Juez en la inscripción del fallo de la declaración de pertenencia, el procedimiento a seguir por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, era emitir acto administrativo a través del cual se niegue la inscripción del acto jurídico referenciado en la parte motiva de esta instrucción, en especial lo siguiente:

1. Los terrenos baldíos de la Nación solo pueden adquirirse mediante resolución administrativa de adjudicación del INCODER art. 65 L160/94.
2. Los jueces de la república no son competentes para prescribir terrenos baldíos de la Nación numeral 4º del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, los terrenos baldíos son imprescriptibles.
3. Las adjudicaciones de terrenos baldíos de la Nación debe realizarse mediante Unidades Agrícolas Familiares Art. 66 L.160/94. Res. 041/96 de INCORA.

Ahora bien, avocados a las diferencias conceptuales que ejerce la rama judicial frente al Proceso Declarativo de Pertenencia y en donde las Oficinas de Registro se han visto obligadas a la inscripción de sentencias de pertenencia so pena de incurrir en procesos disciplinarios y penales, es preciso realizar la modificación a la Instrucción administrativa Conjunta No. 13 SNR / 251 INCODER del 2014, en su parte procedimental que compete a los Registradores Públicos de todo el país, en lo que a continuación se detalla:

- **PROCEDIMIENTO OFICINAS DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

- **Certificado de antecedentes registrales**

En un primer momento, cuando el particular o el juez soliciten a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos certificado de antecedente registral para aportar al proceso de declaración de pertenencia, se pueden presentar dos situaciones a saber:

A. Carencia de antecedente registral:

Si luego de realizar la correspondiente consulta y revisión de los tarjeteros de índices de propietarios que se lleva en cada una de las ORIPS, no es posible constatar ninguna clase de registro de derechos reales a nombre del solicitante, se recomienda que se certifique la carencia de antecedentes registrales, indicando claramente que:

1. con los datos aportados **NO** aparece el señor **xxxx**, con **CC No. xxxx** como propietario de un inmueble rural, con un área de xxx hectáreas, ubicado en xxxx

del Municipio de xxxxxx, Departamento de xxxx, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas xxxxx.

2. Con los datos aportados se revisaron los Libros índices de propietarios, del periodo comprendido entre 1935 a 1977 de la Ley 40 de 1932, **No** aparece el señor **xxxxx** como propietario del inmueble solicitado.
3. Con los datos aportados se revisaron los xxx tomos de índices de Hipotecas existentes en ésta oficina, y **NO** aparece el señor **xxxxx**, como propietario del inmueble solicitado.
4. Con los datos aportados se realizaron consultas de índice de propietario, en nuestro sistema de información registral existente en ésta oficina, **NO** aparece el señor **xxxxx**, como propietario del inmueble solicitado.
5. Conforme lo anterior se informa que el señor **xxxxx** Con CC N° xxx **NO**, aparece inscrito como titular de derechos reales en relación con el inmueble solicitado.
6. El inmueble objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos, **Carece de Antecedentes Registrales**, determinando así la inexistencia de pleno dominio sobre el mismo, situación que presume la naturaleza baldía del predio y su imprescriptibilidad.

B. Antecedente registral en Falsa Tradición

En caso de encontrar tradiciones de predios que inician su historia jurídica con base en títulos precarios como:

1. Protocolización de Escrituras públicas de declaraciones judiciales extrajuicio de mejoras plantadas en terrenos baldíos de la Nación, o mencione que el predio lo hubo como colono cultivador por más de 30 años, o que el predio ha sido adquirido por haberlo explotado quieta, pacífica e ininterrumpidamente por más de 30 años, o declaración de fundación entre otras de este tipo. Lo anterior siempre y cuando no se evidencie que la falsa tradición ha sido saneada, esto es, que haya sido adjudicado por INCORA/INCODER como terreno baldío de la Nación.
2. Escrituras públicas de compraventa de mejoras en terrenos baldíos de la Nación, sin que se evidencie que la tradición haya sido saneada esto es, que haya sido adjudicado por INCORA/INCODER como terreno baldío de la Nación, hoy Agencia Nacional de Tierras.

Ante estas situaciones es preciso que se certifique esta situación, y se prevenga al juez respecto de que se puede tratar de un predio de naturaleza baldía, el cual solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras, art. 65 ley 160/94, que los mismos por disposición del numeral 4° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, hoy artículo 375 del Código General del Proceso, son imprescriptibles.

- **Solicitud de Inscripción de Sentencia de Declaración judicial de Pertenencia.**

En caso en que el juez no haya atendido a la prevención hecha en el certificado de carencia de antecedente registral, y llegue para registro la sentencia de declaración de pertenencia sobre predios que no poseen titular de derechos reales inscritos en las ORIP, y tampoco se evidencia que se haya vinculado a la Agencia Nacional de Tierras – ANT (antes INCODER) para que se pronuncie sobre la naturaleza jurídica del inmuebles, se sugiere dar aplicación al artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, que dispone:

“Artículo 18: En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente.”

- **Aviso y traslado de documentos a la Agencia Nacional de tierras - ANT - y Procuraduría Ambiental y Agraria.**

Dentro del término de los treinta (30) de suspensión del trámite de registro, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá, mediante oficio, informar a la Agencia Nacional de Tierras – ANT – (antes INCODER) sobre la orden emitida por despacho judicial de inscribir sentencias de pertenencia sobre predios que carecen de antecedente registral, que no cuentan con titulares de Derecho Real de Dominio o que igualmente están ordenando la apertura de folios de matrícula inmobiliaria cuando no poseen una, a fin de que inicie las acciones legales correspondientes, como la instauración de la acción de tutela para que se ampare su derecho de defensa y debido proceso, e inicie paralelamente el proceso agrario de clarificación de la propiedad, con el fin de establecer la verdadera naturaleza jurídica del inmueble prescrito. De igual forma, se deberá informar a la Procuraduría Judicial Ambiental y Agraria de la Región, con el fin de que despliegue las acciones que considere pertinentes de conformidad con sus competencias legales.

Con los oficios informativos, deberá adjuntarse copia de la sentencia y del certificado de carencia de antecedentes registrales.

REITERACIÓN E INSISTENCIA POR PARTE DEL DESPACHO JUDICIAL

- Una vez se haya proferido la Resolución de Suspensión del Trámite Registral de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 18 de la Ley 1579 de 2012 y se reciba ratificación por parte del despacho judicial en cuanto al registro del fallo, los Registradores de Instrumentos Públicos procederán a la inscripción del mismo, dejando en el campo de **“complementación de la anotación”**, que la inscripción se hizo por requerimiento expreso del Juez correspondiente.
- Posteriormente, las Oficinas de Registro procederán a conformar el expediente desde la solicitud inicial de registro de la Sentencia de Pertenencia hasta la culminación del trámite consistente en la inscripción del fallo o la apertura del folio de matrícula **por reiteración del Juzgado de conocimiento**.
- Conformado el expediente, este será remitido a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de tierras, para ejercer las acciones pertinentes a que haya lugar.

Si vencido el termino de los treinta (30) días, no hay respuesta por parte del Juez de Conocimiento, se procederá a negar la inscripción con las razones explicadas en la Instrucción Administrativa Conjunta No. 13 SNR / 251 INCODER del 2014.

Esta Instrucción Administrativa deberá ser comunicada a la Procuraduría General de la Nación, Delegada Ambiental y Agraria.

Agradecemos su amable atención.


JORGE ENRIQUE VÉLEZ
Superintendente de Notariado y Registro

Proyectó: Jean Pierre Osses Marroquín/Profesional Especializado
Revisó: Jairo Alonso Mesa/Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras.
Marcos Jaher Parra Oviedo/Jefe Oficina Asesora Jurídica SNR.
Claudia María Álvarez Uribe/Asesora Despacho Superintendente 