



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

**SECRETARIA.** Montería, diez (10) de noviembre de dos mil veintiunos (2021). Pasa al despacho de la señora juez el presente proceso donde se encuentra pendiente desatar el recurso de reposición contra el auto de fecha 20 de octubre de 2021- por medio del cual se declara la terminación anticipada del proceso. Sírvase proveer.

La Secretaria

**LUZ STELLA RUIZ MESTRA**

Montería, diez (10) de noviembre dos mil veintiuno (2021)

<b>PROCESO</b>	<b>VERBAL DE PRESCRIPCION DE DOMINIO</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>ANA ELVIRA BATLLE DE DIAZ C.C. N° 34.955.172</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>HEREDEROS INDETERMINADOS DE LIDIA REVUELTAS DE BERRIO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS</b>
<b>RADICADO</b>	<b>230013103003 2021-000056-00.</b>
<b>ASUNTO</b>	<b>AUTO- RESUELVE RECURSO DE REPOSICION Y CONCEDE APELACION</b>
<b>AUTO N°</b>	<b>(11)</b>

**I. ASUNTO A DECIDIR.**

Se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, en contra de la providencia proferida el 20 de octubre de 2021, mediante la cual Declaro la terminación anticipada del proceso.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO.**

La vocera judicial demandante manifiesta.



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

### 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 RESOLUCION 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 2021-140-8-9556

**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 Inoble 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 845 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.



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

Como sustento del recurso, expuso:

### 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 INFORMACION 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 100 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" (negrita 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 100 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.*



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

*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 inequívocamente 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 históricos 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, si 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 si 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. (...).*



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

*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-486 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 1894 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 100 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". (negrita 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:*



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

*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 a 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 (balda) —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, solo 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 1950, 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°. 140-8858, con la finalidad de no dejar duda alguna de que el inmueble objeto de esta Litis pertenece al derecho privado. (anexo solicitud con número 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](http://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](mailto:info@agenciadetierras.gov.co), [atencionalciudadano@agenciadetierras.gov.co](mailto: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:



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

### • 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 xxxxx, con CC No. xxxxx como propietario de un inmueble rural, con un área de xxx hectáreas, ubicado en xxxxx del Municipio de xxxxxx, Departamento de xxxxx, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas xxxxxx.
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 esta oficina, y NO aparece el señor xxxxxx, 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 esta oficina, NO aparece el señor xxxxxx, como propietario del inmueble solicitado.
5. Conforme lo anterior se informa que el señor xxxxxx 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 extrajudicial 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 INCORAINCODER 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 INCORAINCODER 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 100/94, 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."



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

- *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 INCODIER) 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 0/08/2021, 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 término 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.

Por último, solicita:



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

### 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 término 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.

**PROBLEMA JURIDICO.** El problema jurídico principal consiste en establecer si es procedente reponer el auto de fecha 20 de octubre de 2021 por medio del cual se dio por terminado de manera anticipada el presente proceso, tratándose de un bien inmueble, sobre el cual recae una presunción de naturaleza baldía, y según la información arrimada, y con las pruebas adosadas no se ha logrado desvirtuar dicha presunción.

### III. CONSIDERACIONES

Tramitado en forma el recurso de reposición, se dispone el Juzgado a resolverlo, para lo cual tendrá en cuenta:

**A voces del Artículo 318 del CGP** *“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra: los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica, y contra los de la Sala de casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen”.*

De conformidad con lo establecido en el citado artículo es procedente el recurso de reposición interpuesto en tiempo contra el proveído de fecha 20 de octubre hogaño proferido por este despacho judicial.

En tal sentido debe advertirse que, a la luz del Código de los ritos civiles se definen muy bien **en cuanto a la terminación anticipada del proceso cuando se advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes baldíos.**

**Causal de sentencia anticipada que se presenta en este caso.**

**El artículo 278 del C.G.P.** Dispone en relación a la posibilidad que tienen los jueces de dictar sentencia anticipada, lo siguiente:

*“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

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

Respeto a las causales de sentencia anticipada que anteriormente se transcriben, se evidencia que en el presente asunto, estamos ante esta clase de providencia, teniendo en cuenta que no existen pruebas adicionales por practicar, puesto que, para esta juzgadora, el predio que pretende ser adquirido por prescripción, es de naturaleza baldía.

Es deber de los jueces dictar sentencia anticipada cuando concurre alguno de los tres eventos anteriormente citados, por lo que, esta figura procesal tiene como finalidad una pronta y efectiva administración de justicia, pues sustrae a las partes y demás intervinientes de verse sometidos a todas las etapas de un proceso judicial cuando se encuentran suficientemente probado ciertos supuestos facticos o jurídicos que desvirtúan la procedencia de las pretensiones elevadas.

Respecto de la sentencia anticipada la Honorable Corte Suprema de Justicia – sala de Casación Civil – Sentencia SC 18205 del 03 de noviembre de 2017, MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalve, expuso: “*Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la Litis.*”

Es importante resaltar que, para dictar una sentencia con las características anotadas, supone de suyo la pretermisión de fases procesales que de manera ordinaria deberían cumplirse. Igualmente se trata de una excepción a la regla general, atendiendo a que – corrientemente- los procesos jurisdiccionales, deberán concluir con una sentencia dictada a viva voz en el desarrollo de la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P.; sin embargo, el legislador así autorizó al operador judicial.

Así mismo el **Artículo 375 CGP- DECLARACION DE PERTENENCIA**, en su numeral 4 establece:



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

“1..

(..)

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

*El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación”*

### **De la prescripción y del proceso de pertenencia.**

**El artículo 2512 del Código Civil, preceptúa,** la prescripción “es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”

Con apoyo en esta noción, la prescripción exterioriza dos especies: Adquisitiva y extintiva. **La primera** tiene su campo reservado para la adquisición de derechos reales, y también se le conoce con el nombre de usucapión; **y la segunda,** tiene lugar en la extinción de las obligaciones y acciones en general, y por algunos recibe la denominación de liberatoria.

Ahora, para el buen suceso de la pretensión de prescripción adquisitiva, la parte demandante debe comprobar satisfactoriamente los requisitos estructurales de ese modo de adquisición de las cosas ajenas. La doctrina, con fundamento en la ley, viene sosteniendo que son elementos axiológicos de la usucapión los siguientes:

**a)** Posesión material en el prescribiente; **b)** Que la posesión material cubra el lapso establecido por la ley; **c)** Que la posesión se haya ejercitado en forma ininterrumpida; y **d)** Que se trate de un bien susceptible de adquirirse por prescripción (Arts. 2518, 2519, 2521, 2528, 2529, 2532 del C.C.).

Respecto del primer presupuesto, se tiene que la posesión en el prescribiente ha de ser de linaje material, esto es, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a los que sólo da derecho el dominio, porque como lo tiene dicho la Corte, “la llamada posesión inscrita no existe en la legislación colombiana, por no tener la inscripción de los títulos un auténtico contenido y alcance posesorio. Además, porque ya de manera



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

expresa se exige, como presupuesto en el prescribiente, la demostración de su posesión material”.

Con relación al segundo elemento estructural de la usucapión, es decir, de requerirse que la posesión cubra el tiempo de ley, se tiene que se debe distinguir si la prescripción es ordinaria o extraordinaria, porque si se pide con fundamento en la primera (ordinaria), la posesión requerida será de tres (3) a cinco (5) años, si se trata de muebles o inmuebles, debe ser regular, esto es, que proceda de justo título, exige buena fe inicial y que se haya efectuado la tradición si el título es de aquellos que la ley denomina traslativo de dominio (Art. 764, 765, 768 y 2528 del C.C.).

Si se aspira a obtener la declaratoria con base en la segunda, se precisa que la posesión se prolongue por un lapso mínimo de diez (10) años, trátase de muebles o inmuebles, no se exige la buena fe y la posesión es irregular, vale decir, exenta de justo título. Se debe tener en cuenta que este término prescriptivo corresponde al señalado en la Ley 791 de 2002 para acciones que se sustenten en ella o, los términos imperantes en el art. 2513 del C.C. que son de 10 y 20 años, si se alega la pertenencia bajo su vigencia.

Respecto al tercer elemento, además de tener el prescribiente que ejecutar sus actos posesorios por el tiempo requerido en la ley, la posesión debe ser ininterrumpida, de manera que fenómenos de índole natural o civil no le hagan perder su contacto físico con la cosa.

Finalmente, y en cuanto al último elemento, el artículo 2518 del Código Civil establece que, son adquiribles por prescripción, los derechos reales, sin que al respecto tal norma distinga entre reales principales y reales secundarios; y por el contrario, **serán imprescriptibles otras cosas y derechos a saber: Las cosas no comerciables, los bienes de uso público o bienes de la unión de uso común, los de propiedad de las entidades de derecho público, las cosas propias, las cosas indeterminadas, los derechos personales, los de la personalidad, las servidumbres discontinuas de toda clase y las continuas inoperantes, los derechos reales de hipoteca y censo, los baldíos;** y a esta relación que hace la doctrina y la jurisprudencia, debemos agregar aquellos bienes que en forma expresa y por motivo de orden público, señale la ley.

Ahora bien, es importante resaltar que aparte de la posesión y el tiempo de la misma, para la procedencia de declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio, es ineludible que la pretensión recaiga sobre un bien susceptible de adquirirse por este modo.

El Artículo 63 de la Constitución Política de Colombia y el artículo 2519 del Código Civil,



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

establecen: Que los bienes de uso público como los parques naturales, las sierras comunales de grupos étnicos y de resguardos, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás que determine la ley son imprescriptibles.

Por su parte, el artículo 3 de Ley 48 de 1882 estatuye: “Las *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*”.

A su turno el artículo 61 de la Ley 110 de 1912 establece: “*El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción*”. Y el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 establece: “*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, (INCORA- INCODER-ANT) 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*”.

De otro lado, si estos bienes pertenecen al Estado por carecer de dueño, adquieren consecuentemente el carácter de bienes fiscales imprescriptibles, porque pertenecen a éste y están destinados a ser adjudicados. Lo anterior conforme al art. 150 numeral 18 de la Constitución Política y el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 que indica: “*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 que delegue esta facultad. Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tiene la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa*”.

El asunto es de alguna complejidad, por lo que resulta necesario indicar que para ser un bien baldío ubicado en el campo o en la ciudad, estos no deben contar ni con antecedente registral, ni con dueño aparente o conocido. Si esto es así, se puede colegir que no se trata de un bien privado como lo dijera la Corte Suprema en reciente sentencia de tutela radicado 156932208003201500284-02 en donde expresamente se dijo: “*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 labores de la propiedad y que esos derroteros constitucionales deben cumplirse por el INCODER 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*



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

*campesinos (Artículos 64), se debe partir para afrontar lo referente a la tutela que hoy 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 se procede por este medio, se incurre en procedibilidad del amparo de tutela por violación de normas sustanciales y por la existencia de un defecto orgánico porque el juez carecía de competencia funcional para adelantar y fallar el referido proceso”.*

Igualmente la Corte Constitucional en sentencia T-549 de 2016 reiterando la sentencia T-488 de 2014 indicó que: *“En el caso que ocupa la atención de la Sala, se encuentra que el Juzgado Promiscuo Municipal de Aquitania siendo conocedor de que el bien objeto de litigio no contaba con un dueño reconocido y registrado en su folio de matrícula<sup>4</sup> y no habiendo antecedentes registrales en el mismo, surgían elementos de juicio para pensar, razonablemente, que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no era susceptible de apropiación por prescripción. Tal y como establecen las normas citadas en el acápite 4 de la presente sentencia, existen motivos suficientes para concluir que un bien que no cuenta con antecedentes de registro es un bien baldío, situación que el juez de conocimiento no analizó en ningún momento, tal y como se desprende de la sentencia por medio de la cual declaro la prescripción adquisitiva del bien en cuestión. En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Aquitania no solo omitió valorar pruebas sobre la situación jurídica del predio “El Mortiño” y desconoció las reglas de la sana crítica, sino que también omitió sus deberes oficiosos para la práctica de pruebas conducentes que determinarían si realmente era un bien susceptible de adquirirse por prescripción”*

Y agrego más adelante:

*“De igual manera, al haber omitido dilucidar la naturaleza jurídica del bien, incurrió el juzgador de instancia en una falta de competencia para decidir sobre la adjudicación del mismo, como quiera que de tal claridad depende establecer cuál es la autoridad competente para disponer sobre la posible adjudicación del inmueble”.*

Nótese entonces, que la determinación de la naturaleza del bien se antepone como presupuesto de la acción de pertenencia, imponiendo como obligación el artículo 6 del Código General del Proceso al funcionario judicial, al momento de estudiar la demanda, el verificar el tipo de bien que se pretende usucapir, de tal suerte que si encuentra que es de aquellos imprescriptibles deberá rechazarla; obligación que reitera la Corte Suprema de Justicia en reciente jurisprudencia al dejar sin efectos y condicionar la iniciación de un proceso de pertenencia *“o sea la admisión del mismo, a la verificación de la calidad del bien y a la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción (...)”.*



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

### CASO CONCRETO.

Tal como se manifestó en el proveído objeto de reproche, al examinar la prueba documental obrante en el proceso para determinar la cadena de modos de adquisición, vemos que la matrícula inmobiliaria del inmueble junto con el certificado especial de pertenencia, se observa que no existe dominio pleno real por parte de quien en vida respondía al nombre LIDIA REVUELTAS DE BERRIO – cuya demanda hoy se tramita contra sus herederos determinados e indeterminados, sino un título de dominio incompleto, pues como se advirtió en la resolución emanada de la ORIP de esta ciudad, el folio de matrícula inmobiliaria 140-8658 se apertura con una falsa tradición. (ver anotación No. 1)

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE MONTERÍA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Nro Matrícula: 140-8658**

Impreso el 31 de Diciembre de 2020 a las 11:38:37 am  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

CIRCULO REGISTRAL: 140 MONTERÍA DEPTO: CÓRDOBA MUNICIPIO: MONTERÍA VEREDA: SAN ANTERITO  
FECHA APERTURA: 18/12/1979 RADICACIÓN: 79-3658 CON: CERTIFICADO DE 18/12/1979  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:  
UN LOTE DE TERRENO DE 83 HAS Y 645 MTSZ DENOMINADO "LOS LAGOS" UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE SAN ANTERITO JURISDICCIÓN DE MONTERÍA Y CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE CON PREDIOS DE LA FINCA LUSITANIA DE PROPIEDAD DE LA SEÑORA MARIA ARIZ VDA DE TRUJILLO HOY DE SUS BECESORES Y PREDIOS DE LOS SUCESORES DE LEONIDAS HERRERA POR EL ESTE PREDIO DE LUIS KERGUELEN POR EL SUR, PREDIO DE LUIS KERGUELEN Y FRANCISCO GUTIERREZ Y POR EL OESTE PREDIOS DE BONIFICO HERRERA  
COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL  
1) SIN DIRECCIÓN LOS LAGOS

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de integración y otros):

NOTACIÓN: Nro:	Fecha	Radicación SN	NOTARIA	VALOR ACTO:
1	15/1/1950		NOTARIA 2 DE MONTERÍA	\$ 0

DOC: ESCRITURA 6 DEL 21/1/1950  
ESPECIFICACION: OTRO 999 INFORMACION SUMARIA DE TESTIGOS FALSA TRADICIÓN  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
N: TRUJILLO SOLERA MIGUEL MARIANO

NOTACIÓN: Nro:	Fecha	Radicación SN	JUZGADO	VALOR ACTO:
2	4/6/1962		JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA	\$ 7.500

DOC: SENTENCIA SN DEL 12/7/1962  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN : 150 ADJUDICACION SUCESION  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: TRUJILLO SOLERA MIGUEL MARIANO  
N: ARIZ MEDRANO DE TRUJILLO MARIA X

NOTACIÓN: Nro:	Fecha	Radicación SN	NOTARIA	VALOR ACTO:
3	9/2/1971		NOTARIA 2 DE MONTERÍA	\$ 132.800

DOC: ESCRITURA 41 DEL 22/2/1971  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN : 151 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: ARIZ MEDRANO VDA DE TRUJILLO MARIA  
N: REVUELTAS DE BERRIO LIDIA X





## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

virtud de las circunstancias de dominio incompleto, y que al carecer de antecedentes registrales que nos permitan advertir sanidad frete al modo y al título, **aflora la presunción de baldío del mismo, y por ello su calidad de inembargable, e imprescriptibilidad, solo siendo posible su adquisición mediante título traslativo de dominio otorgado por el estado.**

Vale decir, que dicha situación pudo haber sido advertida desde la presentación de la demanda, en razón a la carencia de antecedentes registrarles del predio objeto de su usucapión motivos estos suficientes para advertir que no se lograba acreditar la naturaleza de propiedad privada, **y proceder a rechazar la misma de conformidad con lo preceptuado el inciso 2 del numeral 4 del artículo 375 CGP, siendo esto una novedad establecida en el código general del proceso, recayendo la carga de la prueba sobre el demandante, quien no adosó ningún documento u otro elemento probatorio para desvirtuar dicha presunción.**

*Por lo anterior, y haciendo uso de la citada norma, este despacho tomó la decisión objeto de recurso así:*

***“El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación”***

Si bien es cierto, el despacho tomó la decisión posterior a la admisión de la demanda, *dado que omitió hacer un adecuado estudio de admisibilidad*, ahora bien como quiera que existe un documento proveniente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos- ORIP en la Resolución N° 0113 de fecha 23 de septiembre de 2021, del cual se advierte:



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

Al realizarse en su momento el estudio de los respectivos instrumentos en la Sección de Calificación correspondiente a esta Oficina, se encontró una inconsistencia de índole registral para la inscripción del oficio No. 00857 de fecha 17 de agosto de 2021 EMANADO DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA – CORDOBA, que se considera deben 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 No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria 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:

Municipio	MONTERIA	Municipio	CORDOBA
Código	8658	Código	00857
Municipio	MONTERIA	Municipio	CORDOBA
Código	8658	Código	00857
Municipio	MONTERIA	Municipio	CORDOBA
Código	8658	Código	00857

Así mismo se le pone de presente que revisado el sistema aparece el predio con un área de 83 has y 845 mtr<sup>2</sup> y por la magnitud del área, el conocimiento del asunto le correspondería a la Agencia Nacional de Tierras.

El despacho constata con el documento nombrado que en efecto se trata de un inmueble de naturaleza baldía imprescriptible, y en razón a ello profiere el auto de fecha 20 de octubre de 2021 por medio del cual termina anticipadamente el proceso.

Ahora en cuanto a ***la solicitud impetrada por la vocera judicial demandante respecto de que el despacho espere un tiempo mientras se allega respuesta por parte de la Agencia Nacional de Tierras respecto de la solicitud de ratificación de la naturaleza jurídica del inmueble***, sería del caso procedente poder esperar durante un tiempo **indeterminado**, sino fuera por las siguientes razones de orden legal:

1. Los jueces de la República estamos sujetos a los términos para dictar sentencia establecidos en el artículo 121 CGP – el cual establece la pérdida de la competencia por el transcurso de más de un año para dictar sentencia, ***lo que implica que el juez no puede tener un proceso durante tiempo indeterminado sin poder seguir sus etapas procesales***, pues, se puede ver inmerso en la pérdida de competencia; máxime **cuando no se ha establecido- indicado ni señalado un tiempo razonable**, con el que el despacho pueda ponderar el tiempo de espera.
2. la segunda situación es que, con Código General del Proceso a diferencia del Código de Procedimiento Civil, se estableció la posibilidad para el juez de rechazar de plano y **terminar anticipadamente el proceso**, siendo esta posibilidad legal y procedente; y es por ello que el despacho hace uso de estas herramientas



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

procesales con la única finalidad de **garantizar** que no se prescriban bienes de naturaleza baldía.

3. En los casos donde existan controversias judiciales sobre la naturaleza jurídica de un bien, (**Como en el caso sub exámine**), se requiere **previo** a la presentación de la demanda solicitar un procedimiento de clarificación de la propiedad<sup>1</sup> ante la ANT, no siendo ponderado, ni razonable hacerlo de forma **posterior y/o concomitante** pues no existe certeza cuánto sería el tiempo requerido por dicha entidad para clarificar.

Ahora, la carga probatoria de la naturaleza del bien recae sobre el actor, y será este quien **desde el momento mismo de la presentación de la demanda**, debe tener certeza que el bien que pretende en pertenencia **es de naturaleza privada**, y que sobre éste no recae la presunción de la ley 160 de 1994, así lo hizo saber la Corte Suprema de Justicia STC 4587-2017 recientemente indicando: “(...) *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*”, **pues desborda toda lógica que se presente una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, en donde el demandante no tenga la certeza que se trate de un bien susceptible de adquirir por este medio.**

Con todo, al no estar acreditado que el bien objeto del proceso de pertenencia es un inmueble privado, el juez no cuenta con la competencia para resolver el asunto, pues sobre el mismo recaería la presunción de bien baldío y el trámite para su adjudicación es el establecido en la Ley 160 de 1994.

Así las cosas, el despacho no encuentra mérito para revocar la decisión adoptada en el auto de fecha 20 de octubre de 2021, por lo que se impone mantener incólume la misma,

En cuanto al recurso de apelación que en subsidio se impetro, el despacho advierte su procedencia por cuanto el mismo se haya enlistado en el numeral 7 del artículo 321 CGP.

---

### 1

CAPÍTULO 6. **Clarificación de la propiedad. Artículo 2.14.19.6.1.** *Objeto.* El objeto de este procedimiento es clarificar la situación jurídica de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, para identificar si han salido o no del dominio del Estado y facilitar el saneamiento de la propiedad privada. (*Decreto 1465 de 2013, art.39*).



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: [j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: [www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home](http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home)

Por lo expuesto, el juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería

**RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** y en consecuencia mantener incólume todo lo consignado en el auto de fecha 20 de octubre de 2021 objeto del recurso, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de este proveído

**SEGUNDO: CONCEDER** en el devolutivo, el recurso de apelación contra el auto de fecha 20 de octubre de 2021, por lo que se ordena acreditar el pago del arancel de que trata el acuerdo PCSJA18-11176 del 13 de diciembre de 2018, al correo electrónico de este despacho (únicamente sobre las piezas procesales requeridas esto es el auto recurrido, memoriales con la proposición del recurso, traslado secretarial, contestación de los recurrentes y el presente auto)

Una vez se haya acreditado el pago del citado arancel, envíese copia digitalizada del expediente al Honorable Tribunal del Distrito Judicial de Montería, con la finalidad de que se surta la alzada, previo reparto por el sistema TYBA.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE  
LA JUEZA**

**MARIA CRSITINA ARRIETA BLANQUICETT**

DHA

**Firmado Por:**

**Maria Cristina Arrieta Blanquicett**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 3**

**Monteria - Cordoba**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **115818830751caa3c4eb9222a2cb8beaece5602bcf98e9ccf93828c3ac9e6e72**

Documento generado en 10/11/2021 04:46:44 PM

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