

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
RADICACION: 2022-00126-00

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL PUERTO TEJADA – CAUCA

Puerto Tejada, 29 JUN 2022

RADICADO: 2022-00126-00
PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
ASUNTO: AUTO DE LLEVAR ADELANTE LA EJECUCIÓN

AUTO N° 756

ASUNTO A TRATAR:

Se ocupa el Juzgado de realizar el estudio de admisibilidad de la demanda Declarativa de Pertenencia, interpuesta por **RAMIRO ESCOBAR HOYOS** mediante apoderada judicial, en contra de **BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO, MARICEL RIVILLAS SAA, NICE RUTH RIVILLAS SAA, HAROLD RIVILLAS SAA, AMALFI RIVILLAS SAA, ADRIANA RIVILLAS SAA, HDEROS. INDETER. DE HEBERT RIVILLAS MARIN, HENRY RIVILLAS SAA, LUZ MARIA RIVILLAS SAA, MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA Y PERSONAS INDETERMINADAS.**

CONSIDERACIONES

Examinada la demanda presentada en trámite del proceso de Declaración de Pertenencia se evidencia:

1.- A la demanda se acompañó CERTIFICADO DE PERTENENCIA REGISTRAL, EN FALSA TRADICIÓN en el que se advierte la presunción de

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
RADICACION: 2022-00126-00

tratarse de un predio de naturaleza baldía según se desprende de dicho documento certifica que:

"...Determinándose de esta manera la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones a las que se refiere la transcripción del párrafo 3° del Artículo 8° de la Ley 1579 de 2012 por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones..

(...)

*"Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de **NATURALEZA BALDÍA**, que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencias Nacional de Tierras - ANT, Artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (En caso de que su característica sea rural) o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (MUNICIPIO) Art. 123 de la Ley 388 de 1997 (En caso de que su característica sea urbana)... "*

En ese orden de ideas, la Ley 1561 de julio 11 de 2012 determina, en su Artículo 6° numeral 1° Inciso 2°, reza: *"... El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión 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..."* (Subraya el despacho).

El fundamento de las resumidas pretensiones radica en que el demandante ha poseído el bien desde el día 15 de julio de 1989, fecha desde la cual entró a ejercer actos prescriptivos y por ello solicita que se declare a su favor el dominio pleno y absoluto del predio.

La Ley 48 de 1882 - "Sobre tierras baldías" cuyo artículo 3o dispuso que "las tierras baldías se reputan de uso público y su propiedad no prescribe contra la Nación". Más adelante, la Ley 110 de 1912 o Código Fiscal, dispuso en el artículo 61 que "el dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción".

Elaboró: CDVH- Ana F.
Carrera 20 No. 21-64 B/La Esperanza Puerto Tejada – Cauca. Tel. 8282108
Correo electrónico: jcmpalptotej@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
RADICACION: 2022-00126-00

Posteriormente, la Ley 160 de 1994 hoy vigente, por medio de la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, consagró en el artículo 65 que *“los bienes baldíos solo pueden adquirirse mediante adjudicación del Estado y quienes los explotan son ocupantes y no poseedores, y no tienen derechos adquiridos sino meras expectativas de adjudicación.”*.

Estas normas evidencian entonces, que en nuestro ordenamiento jurídico nunca se ha discutido que **los bienes baldíos no son prescriptibles, pues lo cierto es que no lo son**. El asunto que ha generado polémica entonces, estriba en la forma como se determina que un bien es de naturaleza privada o es un baldío.

Y ese es problema es abordado por este Juez, por varias razones:

1.- Porque el certificado especial de pertenencia, antecedente registral, en falsa tradición, expedido por la Registradora de Instrumentos Públicos, deja la siguiente constancia:

“PRIMERO. Se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud, está ubicado en la calle 20ª # 20-54 Barrio Económico, del área urbana del Municipio de Puerto Tejada - (Cauca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 130-2364.

SEGUNDO: En la primera anotación del folio de matrícula inmobiliaria, se encuentra el registro de compraventa, según Escritura Pública N° 1755 del 14/10/1961 Notaria 2ª de Popayán, inscrita en el libro 1º partida 243 del 18/12/1961.

TERCERO: Revisados los libros del Antiguo Sistema de Registro, que reposan en esta Seccional, se encontró que el predio fue adquirido mediante las siguientes escrituras públicas:

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
RADICACION: 2022-00126-00

-Escritura Pública N° 234 del 12/08/1953 Notaria Única de Puerto Tejada, registrada en el libro 1° partida 141 del 28/08/1953.

-Escritura Pública N° 75 del 15/05/1936 Notaria Única de Puerto Tejada, registrada en Caloto, sin citar datos de registro.

Por lo anterior, EXISTE LA PRESUNCIÓN DE QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA EN FALSA TRADICIÓN O SE TRATA DE UN PREDIO BALDIO, ya que no aparecen en sus antecedentes, registro de títulos de derechos reales sobre el mismo.

Determinándose de esta manera, la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a las que se refiere la transcripción del parágrafo 3° del artículo 8° de la ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

CUARTO: Por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo.

Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de NATURALEZA BALDIA, que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras- ANT, artículo 65 de la ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea RURAL o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) artículo 123 e la ley 388 de 1997 en caso de que su característica sea URBANA) Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), dado que los inmuebles que tengan la naturaleza de Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES. (Se expide de conformidad con la Instrucción Administrativa No.10 de 2017/ SNR).".

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
RADICACION: 2022-00126-00

Puesto entonces este despacho en la tarea de determinar si el bien perseguido en usucapión es de naturaleza privada o es un baldío, realiza las siguientes anotaciones, y, en apretada síntesis, explica lo siguiente:

Los artículos 63, 72 y 102 de la Constitución Política determinan que el territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación, y por ende son **inalienables, inembargables e imprescriptibles**.

Así mismo, los artículos 675 y 2519 del Código Civil, consagran que son bienes baldíos o bienes de la Unión, *“todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales **carecen de otro dueño**”* y que los mismos, son imprescriptibles.

Por su parte, el legislador patrio expidió entre otras leyes, la ley **137 de 1959 y 388 de 1997** esta última reglamentada por los Decretos 1943 del 18 de agosto de 1960 y 3313 del 17 de diciembre 1965. En la Primera de ellas se cedió a los Municipios los terrenos **urbanos**, de cualquier población del país que se encuentren en idéntica situación jurídica a los de Tocaima, para su adquisición por los particulares en los términos que esa misma ley establece.

A su vez, el artículo 123 de la ley 388 de 1997 prescribió: “De conformidad con lo dispuesto en la ley 137 de 1959, todos los terrenos baldeos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental **pertenecerán a dichas entidades territoriales**” es decir, que la Nación le transfirió o cedió a los municipios y distritos los bienes baldíos que se encuentran en el suelo urbano y por tanto pueden afirmarse que **en la actualidad dichos bienes son de propiedad de los municipios y distritos**.

Con fundamento en lo anterior es dable afirmar que todas las tierras que estén ubicadas dentro de los límites territoriales de la nación y que carezcan de otro dueño **son baldíos y si se pretende adquirir el bien por el modo de la**

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
RADICACION: 2022-00126-00

prescripción debe demostrarse que tiene un propietario distinto a la Nación.

Sobre la interpretación que se le debe dar al contenido de las Leyes 137 de 1959 y 388 de 1997, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, siendo Consejeros Ponentes, Enrique José Arboleda Perdomo y Gustavo Aponte Santos, en concepto del 04 de noviembre de 2004, Radicado 1.592, expuso en esencia, que actualmente y en principio:

“Los ocupantes de los inmuebles baldíos urbanos carecen de derecho a la adjudicación o compra del inmueble, pues los municipios o distritos deben destinar los mismos a realizar los fines de las leyes de ordenamiento territorial, tales como: vías públicas, espacio urbano, servicios públicos, programas de vivienda de interés social, etc. Los municipios y distritos tienen entonces la obligación de recuperar los bienes baldíos ocupados con el fin de dedicarlos a las finalidades mencionadas.

De hecho con el artículo 123 de la ley 388 de 1997, los baldíos urbanos perdieron esa calidad y su propiedad se radicó en cabeza de los municipios, que deberán servirse de ellos conforme a las reglas de los planes de ordenamiento territorial.

Dado el caso en el que los municipios decidan que algunos de estos inmuebles deben ser vendidos, lo podrán hacer mediante licitación, según lo ordenan los artículos 35 y 36 de la ley 9 de 1989 y demás normas concordantes, salvo los casos expresamente exceptuados en la misma ley. Para determinar el precio base de venta, se aplicará el decreto 2150 de 1995-art. 27- y el 1420 de 1998.

Entendido de esta forma el artículo 123 en comento, se supera el escollo de su posible inconstitucionalidad, pues si bien la titularidad en la propiedad de los baldíos es de la Nación, cuando la ley ordena integrar a los planes de ordenamiento territorial los bienes inmuebles baldíos comprendidos dentro de

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
RADICACION: 2022-00126-00

los límites urbanos, y dispone que "perteneceerán" a los municipios y distritos para que realicen las finalidades propias de esos planes, es claro entonces que el legislador los apropió y destinó con una finalidad específica, cumpliendo así el mandato del artículo 150-18 de la Constitución Política que le ordena al Congreso expedir las normas sobre "apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías." La mayor autonomía municipal que la constitución actual otorgó a estas entidades, se ve realizada con la entrega de la adjudicación de los baldíos a los distritos y los municipios".

En ese contexto, por ser punto álgido dentro del problema jurídico abordado por éste Juzgador, se hará referencia también a lo consagrado en la Ley 200 de 1936 y 160 de 1994, así como a la línea jurisprudencial desarrollada al respecto, pues, dichas leyes consagran por así decirlo, presunciones y cargas distintas para demostrar que el fundo esté en una u otra situación, esto es, que se entienda como de dominio privado, o, de naturaleza baldía.

En ese hilo conductor se exalta que:

El artículo 1 de la Ley 200 de 1936 modificada por la Ley 4 de 1973, "sobre régimen de tierras", establecía: *"se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica".*

Esta norma daba a entender que existía una presunción legal consistente en que un bien RURAL explotado en la forma establecida en el artículo 1 de la Ley 200 de 1936 era particular, y no baldío, de manera que era al Estado a quien le correspondía acreditar lo contrario.

Sin embargo, posteriormente se expidió la Ley 160 de 1994, (ley que se considera aplica para bienes rurales y urbanos pues no se hace distinción alguna) que en uno de los apartes del artículo 48 estableció que *"a partir de la*

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
RADICACION: 2022-00126-00

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"

Esta última norma creó una presunción diferente a la establecida por la Ley 200 de 1936, pues entendió que los bienes ya no se presumían privados, sino que el interesado debía acreditar que lo eran, exhibiendo el título originario del Estado o títulos inscritos donde consten derechos de dominio por un lapso superior al necesario para que se configure la prescripción adquisitiva.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre este tema ha decantado, como se puede ver en las sentencias T-488 de 2014, T-461, T-548 y T-549, todas de 2016, que al margen de lo previsto en la Ley 200 de 1936, en la actualidad por mandato de la ley 160 de 1994, sobre el particular recae la carga de acreditar que el bien es de naturaleza privada. Además, dicho precedente constitucional avala, que un inmueble sin antecedentes registrales, deba presumirse baldío, y por ende imprescriptible.

Advirtiendo este Juzgador que el inmueble que se pretende adquirir, según certificación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, legalmente está catalogado con presunción de predio baldío, no es procedente adquirir su pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, **no obstante desvirtuar que el predio no es baldío es una carga de la parte demandante, sin que se evidencie en los anexos de la demanda dicho soporta que permita inferir lo contrario**, luego entonces la apoderada de la parte demandante deberá elevar nuevamente petición a la Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal con base al artículo 123 de la ley 388 de 1997, solicitando se sirvan a brindar respuesta de fondo sobre la situación del inmueble, esto es, si se trata de un predio baldío o no.

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
RADICACION: 2022-00126-00

Así y pese a que el Estado sea quien organiza y en últimas controla el registro de la propiedad inmobiliaria en Colombia, lo cierto es que no podemos afirmar que exista una historia confiable respecto a qué bienes carentes de formalización legal deben o no estar inventariados como baldíos, **siendo carga del demandante demostrar el carácter privado del predio que pretende adquirir.**

Corresponde entonces a éste juez, ser extremadamente cauto y prevenir el fraude o la apropiación indebida de los bienes fiscales, como el caso de los baldíos.

En ese orden de ideas sin estar acreditado que el bien es un inmueble privado, no es del caso adelantar este proceso; estamos frente a un predio de característica urbana, cuya vía para adquirir su propiedad debe adelantarse ante la entidad territorial correspondiente, en este caso Municipio de Puerto Tejada Cauca, acorde con Art. 123 de la Ley 388 de 1997. Se debe destacar que al advertir la ausencia de título originario o de una cadena de títulos traslaticios de dominio real, junto a las advertencias estimadas en el certificado de tradición especial que a modo de presunción califica el predio como bien baldío, obliga a este juzgador a actuar dentro de los parámetros del artículo 375 núm. 4 del Código General del Proceso, por tanto

El Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada,

RESUELVE:

- 1.- RECHAZAR DE PLANO la demanda de Declaración de Pertenencia incoada por **RAMIRO ESCOBAR HOYOS** mediante apoderada judicial.
- 2.- Sin necesidad de desglose, devolver la demanda junto con los anexos acompañados a la misma.

PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAMIRO ESCOBAR HOYOS¹
DEMANDADO: BLANCA RIVERA VIUDA DE AGUDELO Y OTROS
RADICACION: 2022-00126-00

3.- **RECONOCER** personería a la Dr. DIANA MARCELA LASPRILLA ZAPATA, abogada titulada, portadora de la tarjeta profesional No. 264.571 del Consejo Superior de la Judicatura e identificada con la cédula de ciudadanía No.1.144.033.491, como apoderada SUSTITUTA de la Dr. NIDIA MIREYA CORDOBA PALOMINO, la anterior sustitución a la Dr. LASPRILLA ZAPATA se hace a fin de que continuare representando los derechos y legítimos intereses de la parte **demandante**, con los mismos términos y efectos del poder conferido.

4.- En firme esta providencia, ARCHÍVESE la demanda, previa cancelación de su radicación en el libro respectivo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



ANTONIO JOSE BALCAZAR LOPEZ