



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE PUERTO TEJADA – CAUCA
jcmpalptotej@cendoj.ramajudicial.gov.co
195734003001

AUTO No. 1614

Puerto Tejada, dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Clase de proceso: Declarativo de Pertenencia

Demandante: Sandra Perlaza Vásquez

Demandado: URBANIZADORA SANTA ELENA LTDA. EN LIQUIDACION Y OTROS

Radicación: 2023-00354-00

ASUNTO A RESOLVER.

Estando a despacho el presente proceso para admitir o inadmitir la demanda, se procedió a revisar el Certificado Especial de Pertenencia, Antecedente Registral, expedido por la Registradora de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, en uno de sus apartes certifica:

“... 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.

(...)

“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 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) Art. 123 de la Ley 388 de 1997 (En caso de que su característica sea urbana) ...”

En este orden de ideas, la Ley 1561 de julio 11 de 2012, 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 la demandante ha poseído el bien "por más de 18 años, de un bien rural, lote de terreno con casa de habitación en él construida ubicado en la calle 6ª No. 26-58 Barrio Santa Helena del Municipio de Puerto Tejada, con un área de 34.19 M2, predio que hace parte del de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 130-5212 de la ORIP de Puerto Tejada".

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". 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 es verdad averiguada que no lo es**. 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 problema es abordado por esta Juez, por varias razones:

La primera, porque el Registrador de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada – Cauca, emitió un certificado especial de pertenencia, **sin antecedente registral**, a través del cual deja la siguiente constancia:

"PRIMERO. Se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud, "Esquina Sur Oriental de la Finca Santa Elena", está ubicado

en el Municipio de Puerto Tejada – Cauca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 130-5212.

“SEGUNDO. En el folio de matrícula inmobiliaria, se encuentra registro de compraventa, mediante Escritura Pública No. 589 del 16/10/1984 Notaría Única de Puerto Tejada, registrada el 21/01/1985 radicación 38.

“TERCERO- Revisados los libros del Antiguo Sistema de Registro, que reposan en esta seccional, se encontró que el predio fue adquirido de la siguiente manera:

- Escritura Publica No. 1034 del 04/08/1977 Notaría 21 de Bogotá, registrada el 28/09/1977 con radicación 458, al folio real 130-258.
- Sentencia S/N del 27/05/1966 Juzgado 16 Civil de Bogotá, registrada en el libro 1º partida 147 del 19/06/1967.
- Escritura Pública No. 6340 del 12/12/1963 Notaría 9a de Bogotá, registrada en el libro 1º partida 67 del 29/02/1964.
- Escritura Pública No. 566 del 04/03/1954 Notaría 5a de Bogotá, registrada en el libro 1º partida 38 del 16/03/1954, al folio real 130-2430.
- Escritura Pública No. 3044 del 30/12/1953 Notaría 5a de Bogotá, registrada en el libro 1º partida 37 del 16/03/1954.
- Escritura Pública No. 260 del 22/02/1938 Notaría 5a de Bogotá, registrada en el libro 1º partida 49 del 22/02/1938.
- Escritura Pública No. 3520 del 19/12/1935 Notaría 2a de Bogotá, sin citar datos de registro.

No obstante, nos permitimos informar que el folio tiene los siguientes gravámenes:

- Anotación 511. Demanda Civil sobre Resolución de Contrato, mediante oficio No. 094 del 20/05/1994 Juzgado 2 Civil Municipal de Puerto Tejada, radicación 682 del 03/06/1994.
- Anotación 585. Embargo en Proceso Ejecutivo, mediante Oficio No. 315 del 26/09/1996 Juzgado 2 Civil Municipal de Puerto Tejada, radicación 1321 del 08/10/1996.
- Anotación 761. Demanda en Proceso de Pertenencia, mediante oficio No. 1825 del 18/10/2018 Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada, radicación 2019-130-6-732 del 05/06/2019.
- Anotación 762. Demanda en Proceso de Pertenencia, mediante oficio No. 1102 del 21/06/2019 Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada, radicación 2019-130-6-1022.

“Por lo anterior, **EXISTE LA PRESUNCION DE QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA EN FALSA TRADICION 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 refiere la transcripción del párrafo 3o del artículo 8º 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) Art. 123 de la Ley 388 de 1997 en caso de que su característica sea URBANA).

“Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el numeral 4º del Artículo 375 de la Ley 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)”

Puesto el despacho entonces, 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 63¹, 72² y 102³ 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

¹ 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.

² El patrimonio cultural de la Nación está bajo la protección del Estado. El patrimonio arqueológico y otros bienes culturales que conforman la identidad nacional, pertenecen a la Nación y son inalienables, inembargables e imprescriptibles. La ley establecerá los mecanismos para readquirirlos cuando se encuentren en manos de particulares y reglamentará los derechos especiales que pudieran tener los grupos étnicos asentados en territorios de riqueza arqueológica.

³ El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación

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 **137 de 1959⁴ y 388 de 1997** última reglamentada por los Decretos 1943 del 18 de agosto de 1960⁵ y 3313 del 17 de diciembre de 1965⁶. 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 baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental **pertenece**rán 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 puede 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 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

⁴ Por la cual se ceden derechos de la Nación al Municipio de Tocaima, y se dictan otras disposiciones

⁵ Regula lo relativo a la venta por parte del municipio de los solares o lotes respectivos, de preferencia a los dueños de las mejoras establecidas en ellos (artículo 1º), ordena que los fondos recaudados por tal concepto sean destinados exclusivamente a obras de utilidad pública, especialmente acueductos y alcantarillados (artículo 6º) y determina que si se vence el plazo de los dos años, establecido para que los propietarios de las mejoras hagan las propuestas de compra a los municipios, éstos pueden fijar unilateralmente el valor del solar o lote (artículo 8º).

Artículo 1º. Para los efectos en ella previstos, los Concejos de los municipios cuyos terrenos urbanos se encuentren en la situación contemplada en el artículo 1º de la ley 137 de 1959 procederán a ordenar la delimitación de las actuales áreas urbanas, dentro del año siguiente a la vigencia del presente decreto y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º de la ley 88 de 1947.

Parágrafo. Copias auténticas de los acuerdos en que consten las respectivas delimitaciones serán enviadas al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria".

"Artículo 2º. Si los Concejos no dieran cumplimiento a lo anterior se entenderá por área urbana aquella a que se refiere el artículo 3º del decreto 59 de 1938

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 los límites urbanos, y dispone que "pertenece" 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 ésta Juzgadora, 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 1o 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 1o 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 (en mi concepto se aplica para bienes rurales y urbanos pues no hace distinción alguna) que en uno de los apartes del artículo 48 estableció que *"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"*.

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.

Por su parte, si bien la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia inicialmente en las sentencias STC-1776 de 16 de febrero de 2016, STC-

5370 de 28 de abril de 2016 y STC-10205 del 27 de julio de 2016, solo por citar algunas, sostuvo, contrariamente a la jurisprudencia de la Corte Constitucional, que en virtud de la Ley 200 de 1936 un inmueble rural ocupado en los términos del artículo 1 de dicha Ley se presumía privado y que era carga del Estado acreditar que era baldío (criterio que la Corte había desarrollado de manera pacífica, actuando en sede de tribunal de casación, como se puede ver en las sentencias del 24 de julio de 1937, 9 de marzo de 1939, 18 de mayo de 1940, 22 de junio de 1956, 31 de julio de 1962, sentencia de 31 de octubre de 1994 y 28 de agosto de 2000), ese criterio fue reevaluado **por la posición mayoritaria de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia** como se puede ver en sentencias STC-10798 del 5 de agosto de 2016, STC-4587 del 30 de marzo de 2017, STC-5011 del 7 de abril de 2017, STC-7735 del 1 de junio de 2017 y STC-9108 del 23 de junio de 2017, solo por citar algunas, para sostener ahora, en el mismo sentido que se había pronunciado la Corte Constitucional, afirmando entonces, que de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 no existe presunción de que un inmueble explotado económicamente sea privado, sino que se presume baldío, y por ende al particular le corresponde acreditar que el bien es de naturaleza privada.

Así las cosas, conforme a lo explicado, entiende ésta Juzgadora que existe un precedente jurisprudencial que hoy por hoy, determina que pese a la explotación de un bien inmueble por parte de un particular, ello de manera insular, no permite automáticamente pregonar ni presumir que sea de naturaleza privada, contrario a ello, la presunción de baldío que pueda tener el inmueble la debe desvirtuar el demandante, al margen de las discusiones que sobre distribución justa de la tierra ello pueda implicar.

La sola circunstancia de carecer el predio de antecedente registral y por ende de dueños o de titulares de dominio privado, significa o hace que se deba presumir que el bien es baldío. Afirmación que hace esta Juez con fundamento en la línea reciente desarrollada entre otras, por las Sentencias arriba referidas: STC-10798 del 5 de agosto de 2016, STC-4587 del 30 de marzo de 2017, STC-5011 del 7 de abril de 2017, STC-7735 del 1 de junio de 2017 y STC-9108 del 23 de junio de 2017, línea que esta Juez está llamada a observar por constituir un precedente en el tema analizado.

Se resalta en ese sentido, que la Corte en las citadas Sentencias de tutela contra providencia judicial, al analizar los casos concretos sometidos a su consideración, ha sostenido reiteradamente apartes como los siguientes:

*“Visto lo anterior y de los documentos obrantes en el expediente de tutela (Fls. 6 a 39), se infiere sin duda, que al momento de presentarse la demanda de pertenencia tantas veces referida, el predio objeto del litigio no solo carecía de registro inmobiliario, pues al que supuestamente pertenecía, este es, el folio 342-00005063 había sido cerrado, sino de inscripción de personas con derechos reales; luego entonces, **con tan solo esas circunstancias, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado, principalmente por carecer de dueños y registro, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción”***

Ahora, desvirtuar que no es baldío, era como ya se ha explicado, una carga de la parte demandante.

Si bien no obran pruebas den cuenta de actos de explotación por parte de la demandante o de la existencia de un registro catastral a su nombre, lo cierto es que el bien al tener la naturaleza de ser baldío no coloca a la demandante en la misma situación que estaría si fuera de dominio privado, pues no estamos frente a un conflicto de intereses entre particulares, sino, frente al interés particular de la señora SANDRA PERLAZA VASQUEZ, enfrentado a los intereses generales, siendo éste un bien cuya titularidad recae entonces en cabeza del Estado estando obligada ésta Juez a ponderar ello frente a la explotación económica que sobre el fundo ejerce la demandante.

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 de la demandante demostrar el carácter privado de su fundo, la que se repite, no se desvirtúa con la simple constatación de no verlo inventariado dentro de la lista que para bienes baldíos tiene el Municipio de Puerto Tejada – Cauca.

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

Paralelamente, el despacho no olvida que la línea jurisprudencial arriba citada permite aplicar la presunción prevista en la Ley 200 del 36, frente a aquellos actos prescriptivos que se consolidaron en su vigencia.

Se concluye entonces que el bien pretendido en usucapión en este proceso es un bien que no existe registralmente y por lo tanto no aparece persona alguna con derechos reales, operando el artículo 675 del Código Civil y las normas atrás citadas no como una presunción sino como un mandato legal, lo que obliga negar las pretensiones de la demanda al presumirse que el mismo es de naturaleza baldía y, por ende, imprescriptible.

En consecuencia, el Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada – Cauca,

RESUELVE:

1. **RECHAZAR DE PLANO** la demanda.
2. **COMO** consecuencia de lo dispuesto en el numeral precedente, **HÁGASE** entrega a la parte demandante de la demanda y sus anexos, sin necesidad de desglose.
3. EN firme esta providencia, **ARCHÍVESE** la demanda, previa cancelación de su radicación en el libro respectivo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

La Juez,

KR.

Firmado Por:
Ana Milena Ramirez Espinosa
Juez
Juzgado Municipal
Civil

Puerto Tejada - Cauca

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: **93751abb81dfa0beea828deda9e967c5e5e06a359b0fd138821b6c2b32340ae4**

Documento generado en 18/12/2023 08:53:09 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>