

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Despacho del señor Juez, el presente proceso con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la sentencia No. 005 del 01 de febrero de 2024 realizada por emanado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buenaventura Valle y de la adición a la sentencia, ordenada por el HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA-SALA CIVIL FAMILIA M.P MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA. Sírvase proveer.

**HUMBERTO A. BETANCOURT CHAVEZ**

Secretario

Auto N°: 233  
Proceso: Pertenencia.  
Demandante: Antonio Constantino Romero.  
Causante: Sandra Patricia Valderrama Pedreros y Otros.  
Radicación: 761094003003-2022-00088-00

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Buenaventura (V.), veintiséis (26) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

**I. ASUNTO.**

El despacho mediante [Auto 114 del 5 de febrero de 2024](#) procedió a estarse a lo dispuesto en el fallo de tutela No. 005 del 01 de febrero de 2024, emanado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buenaventura Valle, en el cual dispuso: “*Tercero. - ORDENAR, al JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUENAVENTURA que, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta providencia, califique nuevamente las pruebas allegadas al proceso, emitiendo decisión de fondo conforme lo ordena el numeral 4 del artículo 375 del C.G.P.*”

Consecuencia de ello este despacho judicial resolvió:

*“PRIMERO: OBEDEZCASE Y CUMPLASE lo dispuesto por el Superior Funcional, Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buenaventura (Valle del Cauca), en Sentencia No. 05 de fecha 01 de febrero de 2024, en la cual resuelve **DEJAR** sin valor y sin efectos jurídicos la sentencia y actuaciones proferidas por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Buenaventura, dentro el proceso con radicación No.761094003003-2022-00088-00, desde la fecha en que la Agencia Nacional de Tierras allego el oficio 405 del 4 de agosto de 2022, informando que dicho predio era rural baldíos, el cual solo podría ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución., y **ORDENA** que, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta providencia, califique nuevamente las pruebas allegadas al proceso, emitiendo decisión de fondo conforme lo ordena el numeral 4 del artículo 375 del C.G.P.**SEGUNDO: DECLARAR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO VERBAL de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA** interpuesto por el señor Antonio Constantino Romero en contra de la señora Sandra Patricia Valderrama Pedreros y de las personas indeterminadas o desconocidas, de conformidad con el inciso 2º del numeral 4º del artículo 375 del CGP, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. **SEGUNDO: ORDENAR LA CANCELACIÓN** de la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 372-46178 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura Valle, comunicada mediante oficio No. 496 del 04 de octubre de 2022. Líbrese por Secretaría la comunicación correspondiente. **TERCERO: REMITIR** copia auténtica del presente expediente a la **DIRECCIÓN DE ACCESO DE TIERRAS de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS** para los fines pertinentes. **CUARTO: REMITASE** copia del presente auto para que obre dentro de la acción de tutela con radicación No. 2024-000002-00, del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA VALLE**. **QUINTO:** En firme la presente decisión, procédase a su archivo y a la devolución de los anexos a la parte actora sin necesidad de desglose. “*

Auto que fue debidamente notificado al superior funcional Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buenaventura el [6 de febrero de 2024](#) y notificado por estados el día [7 de febrero de 2024](#), sin que contra él interpusieran recurso alguno.

El día 23 de febrero de 2024 siendo las 5:05 pm, a través del correo [sscivfabuga@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:sscivfabuga@cendoj.ramajudicial.gov.co), se recibió notificación de Sentencia de Segunda Instancia emanada por el honorable Tribunal Superior de Buga-Sala Civil Familia M.P MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA, donde ordenaron:

*“PRIMERO: Adicionar la sentencia de tutela n.º 005 del 1º de febrero de 2024 que -en primera instancia- profirió el juez segundo civil del circuito de Buenaventura, bajo el entendido que, la decisión que adopte el juez tercero civil municipal de Buenaventura debe ser emitida bajo los parámetros orientadores de la Sentencia SU-288 de 2022 emitida por la Corte Constitucional y en consonancia con la respuesta emitida por la Agencia Nacional de Tierras ANT en el oficio n.º 20223101107801 del 25 de agosto de 2022.”*

En ese orden de ideas, **se ejercerá control de legalidad de que trata el artículo 132 del C.G.P.**; donde se hará un nuevo análisis de las pruebas recaudadas y en aras de adoptar lo reglado en la Sentencia SU-288 de 2022 emitida por la Corte Constitucional, como adición el HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA-SALA CIVIL FAMILIA; dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, al advertirse que la prescripción recae sobre un bien baldío tal como lo dispone el inciso 2º del numeral 4º del artículo 375 del CGP

## **2. ANTECEDENTES.**

### **2.1 La demanda.**

Haciendo uso de la acción consagrada en el artículo 375 del Código General del Proceso, el señor Antonio Constantino Romero a través de apoderado judicial, interpuso demanda contra Sandra Patricia Vlderrama y demás personas indeterminadas, a efecto que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el predio rural “*Isla del Mono*” localizado en la Ensenada de Bahía Malaga zona rural de Buenaventura, identificado la matrícula inmobiliaria 372-46178.

### **2.2 Resumen del trámite procesal.**

Admitida la demanda mediante Auto Interlocutorio N° 832 del 28 de julio de 2022, se ordenó el emplazamiento al demandado determinado, así como a los indeterminados con interés para intervenir y la vinculación de la Agencia Nacional de Tierras y de las otras entidades que señala el numeral 6 del Art. 375 del CGP

Tal como lo indica el Juez Constitucional en sede de tutela, *“ante la vinculación de la Agencia Nacional de Tierras, dicha entidad aporta respuesta a oficio 405 de 4 de agosto de 2022 del Juzgado Tercero civil Municipal de Buenaventura (oficio trasladado por competencia), documento con certificación de envío E86084588-S a través de la empresa de mensajería 472, el cual no se encuentra glosado al expediente, donde de manera clara pone en conocimiento los siguiente: “En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, al revisar la información registral del predio, no se evidencia un derecho real de dominio en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permite acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del folio está registrado que este fue adquirido por ROMERO AURELIA a través de **FALSA TRADICION** calificada con el código 0600, la cual se materializó mediante la ESCRITURA N°1708 del 11 DE NOVIEMBRE DE 2009, de la NOTARIA PRIMERA DE BUENAVENTURA, acto inscrito en la ORIP el día 13 DE NOVIEMBRE DE 2009. En consecuencia, se evidencia que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión, por lo cual se establece **que es un inmueble rural baldío**, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Titulo Originario). Este análisis de naturaleza jurídica es resultado del estudio de la información asociada al Folio de Matrícula Inmobiliaria, consultada en la Ventanilla Única de Registro (VUR), y a los insumos registrales y notariales relacionados en el presente documento”*

Evidenciado lo anterior, procede el Despacho a definir lo que en derecho se estima pertinente, para lo cual se esbozan las siguientes,

## **3. PROBLEMA JURÍDICO.**

Conforme al anterior recuento procesal, le corresponde al despacho decidir si al tenor del numeral 4º del Art.- 375 del C.G.P., se debe decretar la terminación anticipada de este proceso, al advertirse que el inmueble que se pretende adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un predio rural baldío.

## 4. CONSIDERACIONES.

### 4.1 Marco legal y jurisprudencial.

El numeral 4º del Art.- 375 del C.G.P. dispone que “La declaración de pertenencia no procede respecto de los bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público. (Subrayas fuera de texto). En el inciso segundo del mismo numeral, se ordena al juez rechazar de plano la demanda o declarar 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.

Respecto del marco legal y constitucional de los bienes baldíos, considera el Despacho válido y necesario citar lo pertinente de la Sentencia T-567 de 2017, en la cual la Corte Constitucional manifestó:

*“...La Constitución en su artículo 102 reiteró la tradicional concepción según la cual pertenecen a la Nación los bienes públicos que forman parte del territorio, dentro de los cuales se encuentran los baldíos*

*Se ha precisado que esa denominación genérica establecida en la referida norma Superior comprende tanto los bienes de uso público como los bienes fiscales, en los siguientes términos: “(i) Los bienes de uso público, además de su obvio destino se caracterizan porque ‘están afectados directa o indirectamente a la prestación de un servicio público y se rigen por normas especiales’. El dominio ejercido sobre ello se hace efectivo con medidas de protección y preservación para asegurar el propósito natural o social al cual han sido afectos según las necesidades de la comunidad.*

*(ii) Los bienes fiscales, que también son públicos aun cuando su uso no pertenece generalmente a los ciudadanos, se dividen a su vez en: (a) bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno ‘igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes,’ y (b) bienes fiscales adjudicables, es decir, los que la Nación conserva ‘con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley’, dentro de los cuales están comprendidos los baldíos”*

*...Es sabido que a la luz del ordenamiento jurídico interno y la jurisprudencia de esta Corte, tales bienes son inajenables, imprescriptibles e inembargables, como se pasa a reiterar a continuación.*

*Si bien la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual tienen un régimen especial diferente al establecido en el Código Civil. Véase como el artículo 150-18 Superior confirió amplias atribuciones al legislador para regular lo concerniente a los baldíos, específicamente para “dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías”.*

*De esta manera fue expedida la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, cuyo artículo 65 dispone inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante título traslativo emanado por la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor.*

*El inciso segundo de dicha norma legal fue declarado exequible en sentencia C-595 de 1995, al precisarse que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquiere mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de las exigencias legales. Tal posición fue reiterada en el fallo C-097 de 1996: “[m]ientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno baldío, el ocupante simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio”.*

*Nótese entonces como los baldíos son bienes inajenables, es decir, que están fuera del comercio y pertenecen a la Nación, quien los conserva para su adjudicación si fuere el caso, y únicamente cuando ello se efectúe, el adjudicatario adquirirá el título de propiedad...”*

Más adelante expone esta sentencia:

*“...con la Ley 160 de 1994 se creó el Sistema de Reforma Agraria y se reguló el único procedimiento para hacerse titular de un baldío. En lo atinente, así reza el artículo 65 de ese cuerpo normativo:*

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

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

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

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

*Según la precitada norma, es claro que el legislador otorgó al entonces Incoder la competencia para generar el título traslativo de la propiedad de los baldíos, estableciendo que aquel que explote un baldío no lo hace en calidad de poseedor sino en su condición de ocupante con una mera expectativa para la adjudicación por parte del referido instituto...”*

Bajo la anterior premisa normativa, de constatarse que el predio “*Isla del Mono*”, objeto de este proceso pertenencia, es de naturaleza baldía, deberá decretarse la terminación anticipada de la actuación.

Para lo anterior hay que analizar de manera explícita la sentencia de unificación **SU 288-2022** emitida por La Corte Constitucional, providencia que revalidó la vigencia y obligatoriedad del precedente constitucional, pero lo más importante, se precisan reglas de decisión y criterios orientadores para el trámite de los procesos de pertenencia sobre inmuebles rurales.

Dada su importancia para decidir el presente asunto, es necesario citar *in extenso* algunas de las reglas establecidas para los procesos de pertenencia que inician o están en trámite con posterioridad a la mentada sentencia:

**“Regla 1. Deber de información.** Al admitir una demanda de pertenencia sobre un bien rural, los jueces civiles deberán informar a la ANT sobre la iniciación del proceso.

**Regla 4. Acreditación de la propiedad privada.** La propiedad privada de predios rurales se prueba con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley. De no estar acreditada la propiedad privada, se genera una duda sobre la naturaleza jurídica del predio que deberá ser resuelta mediante el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad.

**Regla 5. Carga de la prueba.** Quien pretenda adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio tiene la carga de acreditar dentro del proceso de pertenencia los requisitos para ello, sin perjuicio de las siguientes reglas que establecen deberes específicos a cargo de la autoridad de tierras y de los jueces.

**Subregla 7.2.** La ANT también expresará su posición sobre la naturaleza jurídica del inmueble, es decir, si considera que se trata de un bien baldío, de un bien privado, o si existe duda sobre su naturaleza, caso en el cual solicitará al juez adelantar el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad.

**Subregla 7.3.** En caso de tratarse de un baldío o de persistir duda sobre la naturaleza jurídica del predio, y la ANT constate que los casos involucran a sujetos de reforma agraria o de acceso a tierras, y en especial a mujeres rurales, familias pobres y familias desplazadas, deberá ofrecerles información y orientación acerca de las alternativas de que disponen en materia de adjudicación, titulación de la posesión, saneamiento de la falsa tradición y demás programas para el acceso, formalización y regularización de la propiedad rural, a efectos de que decidan si continúan su trámite en la fase judicial o en la fase administrativa ante la ANT del procedimiento único previsto en el Decreto 902 de 2017. La ANT deberá ofrecer acompañamiento hasta que culmine el correspondiente trámite que materialice el acceso y goce efectivo de la tierra. Las facultades aquí descritas no pueden contradecir los mandatos que dispongan, de ser el caso,

los jueces de restitución de tierras.

**Regla 8.** *Terminación anticipada del proceso.* Cuando en los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales actualmente en trámite y en los que se inicien con posterioridad a esta sentencia, luego de recaudadas las acreditarse la naturaleza privada del bien de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, el juez declarará la terminación anticipada del proceso.

*En esta decisión solicitará a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar sobre el predio al que se refiere el artículo 67 del Decreto 902 de 2017, en un escrito que cumplirá los requisitos de la demanda del proceso verbal sumario, en los términos del artículo 390 del Código General del Proceso. A continuación, si es competente para ello, el juez dispondrá adelantar la etapa judicial del procedimiento único previsto en el artículo 61 del Decreto 902 de 2017. De no ser competente, remitirá el expediente al que corresponda de conformidad con el artículo 15 del Código General del Proceso.”*

#### 4.2 Del caso concreto.

En el presente proceso, es de advertir que no se avizora Certificado Especial del Registrador de Instrumentos Públicos de Buenaventura sobre el bien inmueble denominado “*Isla del Mono*” localizado en la Ensenada de Bahía Málaga zona rural de Buenaventura, identificado la matrícula inmobiliaria 372-46178; aun así, se admitió la presente demanda VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Dentro de los varios ordenamientos de la citada providencia, se dispuso a informar de la existencia de este trámite a diferentes entidades con el fin de manifestar lo que a bien tuvieran dentro del recorrido procesal, la Agencia Nacional de Tierra (ANT), entidad a quien obligatoriamente se le debe informar del inicio de los procesos de pertenencia (regla número 1 antes citada), respuesta que no se tuvo en cuenta el momento de dictar la sentencia Nro.034 del 13 de julio de 2023; la cual manifestó:

*“En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, al revisar la información registral del predio, no se evidencia un derecho real de dominio en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permite acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del folio está registrado que este fue adquirido por ROMERO AURELIA a través de **FALSA TRADICION** calificada con el código 0600, la cual se materializó mediante la ESCRITURA N°1708 del 11 DE NOVIEMBRE DE 2009, de la NOTARIA PRIMERA DE BUENAVENTURA, acto inscrito en la ORIP el día 13 DE NOVIEMBRE DE 2009. En consecuencia, se evidencia que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión, por lo cual se establece **que es un inmueble rural baldío**, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Titulo Originario). Este análisis de naturaleza jurídica es resultado del estudio de la información asociada al Folio de Matrícula Inmobiliaria, consultada en la Ventanilla Única de Registro (VUR), y a los insumos registrales y notariales relacionados en el presente documento”*

Se recuerda que la falsa tradición, la define la Jurisprudencia como aquella “realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota.”<sup>1</sup>

La enajenación de derechos y acciones está permitida en nuestra legislación (Art. 1857 del CC) requiriéndose escritura pública registrable al folio de matrícula que corresponda al inmueble de donde proviene el derecho real, sobre el cual recae la venta de tales derechos. Esta tradición, sin embargo, no constituye un modo de adquirir la propiedad, sino que simplemente genera al cesionario o adquirente la facultad de pedir la partición hereditaria o

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia sala civil Sentencia SC10882-2015, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, 18 de agosto de 2015.

intervenir en ella (que sí es un modo de adquirir), porque es la enajenación que hace el heredero de su derecho a la herencia, antes de la partición.

Sobre la naturaleza jurídica de la enajenación de derechos y acciones se ha referido la sala civil- familia del Tribunal Superior de Tunja así:

*“De ahí que esos títulos que no ejecutan el modo, se inscriban como “falsa tradición”, por cuanto no hay con antelación un antecedente registral que constituya legítimamente modo de adquirir el dominio, sino que solamente generan un derecho para intervenir en una sucesión, de manera que si se trata de la adquisición de un derecho hereditario vinculado en un inmueble determinado y determinable, para que se pueda llegar a adquirir el dominio mediante el modo de la sucesión por causa de muerte, es apenas obvio que el bien debe tener un antecedente registral del derecho real de dominio, pues si no lo tiene sencillamente se presenta un falso antecedente registral conocido como falsa tradición, del cual de ninguna manera se puede concluir que el bien ha tenido en el pasado un titular de un derecho real, porque de acuerdo con el derecho Justiniano ‘nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet’ (nadie puede transferir a otro un derecho del que él mismo no tiene), de suerte que si el causante no era titular inscrito de un derecho real, en modo alguno puede su sucesor enajenar un derecho que no le pudo ser trasmitido”<sup>2</sup>*

Lo determinante en este proceso, es que como lo dejó en claro la sentencia de unificación SU-288 del 2002, específicamente en la **regla de decisión No. 4**, la propiedad privada de predios rurales solo se prueba con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o **con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, es decir anteriores a 1974.**

Para el caso del predio “Isla del Mono”, no existe un título inscrito anterior a 1974 en que conste una tradición de dominio, su antecedente es una escritura pública del año 1951, registrada el 11 de noviembre de 2009 que contiene una falsa tradición, una enajenación de derechos herenciales, que como se explicó con suficiencia anteriormente, no trasfiere el dominio.

Sumado a ello; al momento de registrar la decisión tomada por mi antecesor, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura envió [nota devolutiva](#) (Archivo004 Folio 58-59 Expediente Digital) manifestando:

*“No procede la medida de protección patrimonial, por cuanto el predio no es susceptible de apropiación privada, pues se trata de un bien fiscal, parque Nacional, Territorio e comunidad étnica, zona de riesgo y en relación con esto, no es posible a los particulares, establecer derechos patrimoniales por ser inmueble imprescriptible, inenajenable e inembargable (art. 63 CP)”*

*“El inmueble del cual reacia la sentencia de pertenencia, es una posición con antecedentes registrales, cuya titularidad esta en cabeza de la nación o presuntamente inmerso en propiedad de un Consejo Comunitario asentado en la zona, por lo tanto este predio es inenajenable, inembargable intransferible,”*

Es así como el querer del legislador y los precedentes jurisprudenciales de las Altas Cortes es proteger el patrimonio de la Nación y reiterando una vez más que el bien inmueble objeto de debate si bien cuenta con Folio de Matricula inmobiliaria y en él distintas anotaciones, no cuenta con cadena traslativa de derecho real de dominio alguno; conforme a ello, lo que le corresponde a este despacho es realizar el estudio de los antecedentes registrales del predio pretendido en pertenencia a la luz del numeral 1° del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 y a las reglas de decisión de la sentencia de unificación SU 288-2022, arribándose a la conclusión que el terreno “Isla del Mono” con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 372-46178. es **BALDÍO**,

---

<sup>2</sup> Sentencia del 16 de octubre de 2020 (2019-0679/NUR 2018-0178). MP Bernardo Arturo Rodríguez Sánchez.

por lo que no es susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, coincidiéndose así con el concepto que emitió la ANT.

En consecuencia, como lo determina la **regla No. 8**, se declarará la **terminación anticipada del proceso** y se solicitará a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar sobre el predio al que se refiere el artículo 67 del Decreto 902 de 2017, en un escrito que cumplirá los requisitos de la demanda del proceso verbal, en los términos del artículo 390 del Código General del Proceso.

Además, conforme a la **Subregla 7.3**, se le requerirá a la entidad que constate si el demandante es sujeto beneficiario de reforma agraria o de acceso a tierras, o pertenece a familia pobre o desplazada, caso en el cual deberá ofrecerle información y orientación acerca de las alternativas de que disponen en materia de adjudicación, titulación de la posesión, saneamiento de la falsa tradición y demás programas para el acceso, formalización y regularización de la propiedad rural, a efectos de que decidan si continúan su trámite en la fase judicial o en la fase administrativa ante la ANT del procedimiento único previsto en el Decreto 902 de 2017. Acompañamiento que, en caso de ser procedente, deberá ir hasta que culmine el correspondiente trámite que materialice el acceso y goce efectivo de la tierra.

## **5. SINTESIS DE LA DECISIÓN.**

Por lo anterior, se entra a ejercer control de legalidad al presente proceso con el fin de subsanar la irregularidad percatada y, en consecuencia, se declarará la ilegalidad de todo lo a partir del Auto 114 del 5 de febrero de 2024, por medio del cual se declaró la terminación anticipada del proceso de la referencia sin las indicaciones adicionales ordenadas por el **HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA-SALA CIVIL FAMILIA M.P MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA**.

Consecuencia de ello, el juzgado acatará el fallo y se obedece y se cumplirá lo dispuesto por el superior funcional **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA** en sentencia de tutela Nro. 05 del 1 de febrero de 2024 y la adición ordenada por el **HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA-SALA CIVIL FAMILIA M.P MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA**, el despacho declarará la terminación anticipada del proceso, tal como lo dispone el numeral 4º del Art.- 375 del C.G.P. al advertirse que el predio "*Isla del Mono*" objeto de este proceso de pertenencia, es un **PREDIO BALDÍO**.

Se ordenará igualmente la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 372-46178. No se condenará en costas por no haberse causado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Buenaventura,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: PRIMERO: DECLARAR** la ilegalidad de todo lo actuado a partir del Auto 114 del 5 de febrero de 2024, por medio del cual se declaró la terminación anticipada del presente proceso sin las indicaciones adicionales ordenadas por el **HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA-SALA CIVIL FAMILIA M.P MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA**, por lo considerado en la parte motiva de este auto.

**SEGUNDO: OBEDEZCASE Y CUMPLASE** lo dispuesto por el Superior Funcional, Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buenaventura (Valle del Cauca), en Sentencia No. 05 de fecha 01 de febrero de 2024, en la cual resuelve **DEJAR** sin valor y sin efectos jurídicos la sentencia y actuaciones proferidas por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Buenaventura, dentro del proceso con radicación No.761094003003-2022-00088-00, desde la fecha en que la Agencia Nacional de Tierras allegó el oficio 405 del 4 de agosto de 2022, informando que dicho predio era rural baldíos, el cual solo podría ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través

de Resolución., y **ORDENA** que, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta providencia, califique nuevamente las pruebas allegadas al proceso, emitiendo decisión de fondo conforme lo ordena el numeral 4 del artículo 375 del C.G.P.

Como también la decisión de Sentencia de Segunda instancia del 23 de Febrero de 2024, sobre la adición de la sentencia No. 05 de fecha 01 de febrero de 2024, ordenada por el HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA- SALA CIVIL FAMILIA M.P. MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA, en el entendido que *“Adicionar la sentencia de tutela n.º 005 del 1º de febrero de 2024 que -en primera instancia- profirió el juez segundo civil del circuito de Buenaventura, bajo el entendido que, la decisión que adopte el juez tercero civil municipal de Buenaventura debe ser emitida bajo los parámetros orientadores de la Sentencia SU-288 de 2022 emitida por la Corte Constitucional y en consonancia con la respuesta emitida por la Agencia Nacional de Tierras ANT en el oficio n.º 20223101107801 del 25 de agosto de 2022.”*

**TERCERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO VERBAL de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA** interpuesto por el señor Antonio Constantino Romero en contra de la señora Sandra Patricia Valderrama Pedreros y de las personas indeterminadas o desconocidas, de conformidad con el inciso 2º del numeral 4º del artículo 375 del CGP, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**CUARTO: ORDENAR LA CANCELACIÓN** de la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 372-46178 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura Valle, comunicada mediante oficio No. 496 del 04 de octubre de 2022. Líbrese por Secretaría la comunicación correspondiente.

**QUINTO:** Sin condena en costas, por no haberse causado.

**SEXTO: REQUERIR** a la Agencia Nacional de Tierras que conforme a la **regla No. 8 de la sentencia de Unificación SU 288-2022**, elabore un informe técnico jurídico preliminar al que se refiere el artículo 67 del Decreto 902 de 2017, sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 372-46178 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, escrito que deberá cumplir los requisitos de la demanda del proceso verbal sumario, en los términos del artículo 390 del Código General del Proceso.

**SEPTIMO: SOLICITAR** a la Agencia Nacional de Tierras que conforme a la **subregla 7.3 de la sentencia de Unificación SU 288-2022**, preste orientación y acompañamiento al señor Antonio Constantino Romero, acerca de las alternativas que dispone en materia de adjudicación, titulación de la posesión, saneamiento de la falsa tradición y demás programas para el acceso, formalización y regularización de la propiedad rural.

**SEPTIMO: REMITASE** copia del presente auto para que obre dentro de la acción de tutela con radicación No. 2024-000002-00, del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA VALLE** y de la Sentencia de segunda instancia con radicación No. 2024-000002-01 del **HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA- SALA CIVIL FAMILIA M.P. MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA.**

**OCTAVO:** En firme el presente auto, ARCHÍVESE el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CÉSAR ANDRÉS REYES CÓRDOBA**  
Juez

**Firmado Por:**  
**César Andrés Reyes Córdoba**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 003**  
**Buenaventura - Valle Del 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: **ee42e17908c80c4e27e20a2602f242021fbb04126b99f07136de9d5fe68a25ac**

Documento generado en 26/02/2024 04:16:04 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**