



Auto # 0105

Coconuco, Puracé, Cauca, doce (12) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Demandante: REINEL SANCHEZ VALENCIA y DOLLY CERON VALENCIA
Demandados: DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS
Rad: 19-585-4089-001-2022-00053-00

OBJETO A DECIDIR:

Se encuentra a Despacho el proceso Declarativo Verbal de Pertenencia promovido mediante apoderado judicial **Dr. GIOVANNY CASTILLO QUIÑONEZ**, por los señores **REINEL SANCHEZ VALENCIA y DOLLY CERON VALENCIA**, en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS**, para determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para continuar o no con el trámite del proceso verbal declarativo de pertenencia, por el modo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio o por el contrario se da por terminado anticipadamente conforme a lo dispuesto por el Artículo 375 numeral 4 del Código General del Proceso.

Para el efecto, se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

HECHOS:

Los señores **REINEL SANCHEZ VALENCIA y DOLLY CERON VALENCIA**, pretenden se declare que les pertenece el dominio pleno y absoluto de un lote de terreno, rural, ubicado en el municipio de Puracé, departamento del Cauca, distinguido como predio “los Arrayanes” y alinderado de manera general así: al NORTE: con propiedad de Sara Guavarita de García; al NORTE: con propiedad de Olimpia Legarda de Valencia; al SUR: con propiedad de Jairo Valencia a al OCCIDENTE: con propiedad de Elisa Valencia de Parra, con matrícula inmobiliaria Nro. 120-39208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, predio que hace parte de uno de mayor extensión denominado Arrayanes que fue poseída de manera pública, pacífica e ininterrumpida y explotado económicamente desde el año **2004**.

El predio con extensión aproximada de 6 hectáreas, más de 2000 metros cuadrados, distinguido en el catastro con el No. 00-01.00-00-0005-0084-0-00-00-0000, con número predial anterior 00-01-0005-0084-000.

De conformidad con la E.P. # 870 de 24 de marzo de 2011, se adelantó trámite notarial de sucesión acumulada e intestada correspondiéndole al señor REINEL SANCHEZ, el 100% de los derechos de cuota del inmueble antes descrito, sumando a ello la posesión anterior transferida por su señora madre Olga Valencia de Sánchez.

Como anexos de la demanda el apoderado del demandante presentó: Copia de las escrituras públicas números 1489 del 11 de mayo de 2011, 870 del 24 de marzo de 2011 y 2464 del 9 de agosto de 2016 de la Notaría Segunda de Popayán, E.P. # 523 y 524 del 1 de octubre de 1937, Notaría Primera de Popayán, más sus correspondientes anexos, documentos judiciales relativos a actos de posesión ejercidos sobre el inmueble, certificado catastral especial, carta catastral, levantamiento topográfico del predio a usucapir, certificado de tradición del predio identificado con matrícula inmobiliaria # 120-39208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, certificado especial de pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán,



En relación con el Certificado Especial de Pertenencia expedido por la Registradora de Instrumentos Públicos del Círculo de Popayán, del 15 de septiembre de 2022, del predio con Matrícula Inmobiliaria No. **120-39208**, denominado “**LOS ARRAYANES**”, donde se manifiesta que, en la primera anotación del Folio de Matrícula Inmobiliaria, se encuentra el registro de adjudicación en sucesión conforme partición sn de 18 de noviembre de 1980 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, por medio de la cual se efectuó la sucesión de Valencia Salazar Teófilo, de quien se cita adquirió así: compraventa que le hizo a Tomás Valencia, conforme escritura # 255 del 14 de abril de 1952, Notaría Segunda de Popayán, en el Libro 1, Tomo 4, Folio 312, Partida 201, remite a la escritura 1011 del 17 de julio de 1948, Notaría Segunda de Popayán, en el Libro 1, Tomo 2, Impares Folio 248 Partida 914 por medio de la cual se menciona que adquirió Tomas Valencia, por compraventa que hizo a Daniel Valencia, equivalente a una quinta parte de los derechos herenciales que le corresponden o puedan corresponderle en la sucesión ilíquida de Rafael Valencia Prado, remite a la escritura 609 del 13 de diciembre de 1895 de la Notaría de Popayán, registrada en el Libro 1, Tomo 1, Folio 259, Partida 429 por medio de la cual adquirió Rafael Valencia por compraventa que le hizo a Julio Chaux, remite a las escrituras # 380 del 19 de septiembre de 1895 de la Notaría de Popayán, registrada en el Libro 1, Tomo1, Folio 155, Partida 249, por medio de la cual se cita que adquirió Julio Chaux, por compraventa de una parte que le hicieron Rafael Guañarita, María Ramos Guañarita de Golondrino, María Jesús Guañarita de Zapallo y Margarita Guañarita de García Zapallo, pero no se citó antecedente, se menciona también la escritura # 419 del 4 de octubre de 1895 de la Notaría de Popayán, registrada en el Libro 1, Tomo 1, Folio 175, Partida 278, por medio de la cual se menciona que Julio Chaux adquirió otra parte del inmueble por compraventa que le hicieron Crisanto y Ascención Guañarita, pero esta escritura tampoco citó antecedente, con esta relación de tradición informa que existe la presunción que el predio se encuentra en falsa tradición o de trata de un predio baldío, por cuanto no aparecen en sus antecedentes registros de títulos de derechos reales sobre el mismo.

Sobre esa base se determina la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales, toda vez que esos registros no acreditan la propiedad privada, correspondiendo a hipótesis de las denominadas falsas tradiciones (Parágrafo 3º Ley 1579 de 2012).

Que no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales por cuanto los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo y advierte que puede tratarse de un predio de naturaleza baldía que sólo puede adquirirse por Resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras (art. 65 Ley 160 de 1994), y la naturaleza de los predios baldíos es que son imprescriptibles.

Luego de una inadmisión proferida por Auto interlocutorio # 048 de 27 de octubre de 2022, mediante auto interlocutorio # 64 11 de noviembre de 2022, se admitió la demanda ordenando en el punto 4º de la parte resolutive, informar de la existencia del proceso entre otras autoridades a la Agencia Nacional de Tierras, conforme a lo preceptuado en el artículo 375 del C.G. del Proceso.

La demanda se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria # 120-39208 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Por oficio fechado 2 de diciembre de 2022, recibido vía correo electrónico el 19 de diciembre 2022, la Subdirectora de Seguridad Jurídica, de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), Julia Elena Venegas Gómez, manifestó que en lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de litigio, denominado “**LOS ARRAYANES**” folio de matrícula inmobiliaria **No. 120-39208**:

“... al hacer las observaciones del registro de propiedad a los folios, NO SE EVIDENCIA UN DERECHO REAL DE DOMINIO en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994,

COCONUCO PURACE CAUCA Calle 4 No. 2- 40/46, Bo. San Felipe.

Correo Electrónico: j01prmcoconuco@cendoj.ramajudicial.gov.co

321 792 2929



que permita acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del folio de matrícula 120-30208 está registrado que éste fue adquirido como ADJUDICACION EN SUCESION (FALSA TRADICIÓN) mediante partición SN del 18 de noviembre de 1980 otorgada en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán.

De otro lado revisada la complementación del folio de matrícula antes mencionado, se establece que en el negocio más antiguo que: "PRIMERO.- QUE POR ESCRITURA N. 380 DEL 19-09-1895 DE LA NOTARÍA DE POPAYÁN, REGISTRADA EL 20-09-1895 EN EL L. 1, T.1, FLS 155, PDA 249 RAFAEL GUAÑARITA, MARÍA RAMOS GUAÑARITA DE GOLONDRINO, MARÍA JESÚS GUAÑARITA DE ZAPALLO Y MARGARITA GUAÑARITA DE GARCÍA ZAPALLO, VENDIERON A JULIO CHAUX, TODAS **LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE POSEEN EN EL TERRENO DENOMINADO COBALO, NO SE CITO TITULO.**" (subrayado fuera de texto)

Lo anterior logra evidenciar que tanto en la complementación y las anotaciones del FMI 120-39208, no se logra evidenciar algún titular de derecho real de dominio.

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 el predio con FMI 120-30208 es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (título Originario).**

Adicionalmente, se consultó el Sistema de información de Tierras de la Entidad, cuya búsqueda arrojó como resultado que el inmueble de interés no está registrado en las bases de datos, respecto a los Procesos Administrativos Agrarios (clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos). En este sentido, se anexa el certificado correspondiente, expedido por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Nación."

CONSIDERACIONES:

Dispone el artículo 375, numeral 4º del C.G del Proceso:

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

*El juez rechazara de plano la demanda o declarara la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, 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"*¹.

La Corte Constitucional en sentencias T-488 de 2014 y T-549 de 2016, consideró que respecto de la solicitud de prescripción sobre bienes que no cuentan con folio de matrícula inmobiliaria o de aquellas que cuenten con esta pero no tienen antecedente de dominio, debe mantenerse incólume su prescripción de baldíos.

Del análisis de las providencias anteriormente mencionadas, en lo que refiere a las normas que fundamentan la presunción de bien privado, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936, indican que los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada, y no baldíos. De acuerdo con lo anterior, todo bien que se encuentre bajo la posesión de un particular que esté realizando sobre el inmueble hechos positivos, propios de señor y dueño, como actividades agropecuarias, tendrá la presunción de ser un bien privado, sin embargo, es necesario acudir a lo preceptuado en el artículo 63 de la Constitución Política,

¹ Código General del Proceso-artículo 375 No. 4º.



que establece que los bienes públicos son imprescriptibles, inalienables e inembargables², así:

“Artículo 63. 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”³.

Lo anterior en concordancia con los artículos 674 y 675 del Código Civil, artículos 44 y 61 del Código Fiscal, los bienes baldíos son imprescriptibles y, por consiguiente, quien se encuentre explotando uno de estos bienes no puede denominarse poseedor sino un mero ocupante, quien podrá adquirir su dominio mediante adjudicación, adelantando un trámite administrativo que es competencia de la Agencia Nacional De Tierras o de la alcaldía, en el evento de tratarse de inmuebles urbanos, de conformidad con el artículo 65 de la ley 160 de 1994⁴ así:

“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.

Como regla general, el INCORA decretará la reversión del baldío adjudicado al dominio de la Nación cuando se compruebe la violación de las normas sobre conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables y del medio ambiente, o el incumplimiento de las obligaciones y condiciones bajo las cuales se produjo la adjudicación, o se dedique el terreno a cultivos ilícitos. En firme la resolución que disponga la reversión, se procederá a la recuperación del terreno en la forma que disponga el reglamento.

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”

De otra parte, la **Sentencia SU288 de 2022**, del 18 de agosto de 2022, como decisión de unificación se encarga de regular todos los temas relativos a los procesos de pertenencia y el régimen jurídico de los baldíos, en especial debe tenerse en cuenta que:

Cuando existe duda sobre la naturaleza jurídica del inmueble por carecer de antecedente registral o derechos reales inscritos debe resolverse, aplicando la legislación agraria, *“mediante una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto.”*

La imprescriptibilidad de los baldíos viene de la Ley 48 de 1882 y prohibido expresamente en relación con los procesos de pertenencia desde la Ley 120 de 1928, por ello las decisiones judiciales al respecto no le son oponibles a Estado, tal como se consagra en el artículo 375 del C.G.P.

² Sentencia T-549 de 2016, Sentencia T-488 de 2014.

³ Artículo 63 de la Constitución Política.

⁴ Artículo 65 de la Ley 160 de 1994.



Cuando no se encuentra “acreditada la propiedad privada, se genera duda sobre la naturaleza jurídica del predio que deberá ser resuelta mediante el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad (REGLA 4)”.

De igual manera, reitera jurisprudencia en relación con la imposibilidad de adquirir bienes baldíos por prescripción y que la forma para desvirtuar la presunción de baldío se hace acreditando “título originario expedido por el Estado – que no haya perdido su eficacia legal -, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en la 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; iii) la ausencia de prueba registral y titulares de derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido; (iv) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales.”

En relación con las nuevas demandas de pertenencia de predios rurales, estableció unas reglas a cumplir:

“...(i) Deber de información; (ii) Naturaleza de la participación de la autoridad de tierras en los procesos de pertenencia.; (iii) Vigencia del artículo 1º de la Ley 200 de 1936.; (iv) Acreditación de la propiedad privada; (v) Carga de la prueba; (vi) Prueba de oficio; (vii) La Agencia Nacional de Tierras (ANT) tiene la obligación de actuar con especial diligencia para contribuir de manera eficaz a la administración de justicia. Subregla 7.1. Una vez sea informada del inicio de un proceso de pertenencia relacionado con un predio rural, deberá reconstruir la historia jurídica del inmueble con base en escrituras, sentencias u otros actos, y remitirla con destino al proceso correspondiente. 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; (viii) Terminación anticipada del proceso.”

Por otro lado, de acuerdo con las certificaciones expedidas dentro del proceso, tanto por la Superintendencia de Notariado y Registro, como por la Agencia Nacional de Tierras (ANT), se evidencia que el predio identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-39208**, denominado “**LOS ARRAYANES**, ubicado en la Vereda Coconuco del municipio de Puracé, Departamento del Cauca, carece de antecedente registral, no obra persona alguna como titular de derechos reales, en base a los actos posesorios inscritos, por lo tanto se establece que se trata de un predio de naturaleza baldía, el cual sólo puede ser adjudicado por la ANT, a través de resolución.

De lo anterior se colige que, si el predio pertenece al Estado, no es viable accederse a la propiedad mediante la figura de la prescripción extraordinaria de dominio conforme al Artículo 2531 del C. Civil, ya que para dicha pretensión de adquirir la propiedad del mismo, debe recurrir a los medios correspondientes, mediante proceso de adjudicación por parte de la Agencia Nacional de Tierras, conforme lo dispuesto en el Decreto Ley 902 del 23 de mayo de 2017, por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras,



específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras y la Resolución 740 del 13 de junio de 2017, expedida por la Agencia Nacional de Tierras (ANT), por la cual se expide el Reglamento Operativo de los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad, el Proceso Único de Ordenamiento Social de la Propiedad y se dictan otras disposiciones.

Este Despacho no puede, igualmente, desconocer los planteamientos de la Corte Suprema en Sentencias Casación Civil, STC4587 de 2017, en proceso radicado 2017-00044-01 cuando expuso: *“Si bien (que) el artículo 1º. De la Ley 200 de 1936 establece, que se presume que no son baldíos sino de propiedad privada, los inmuebles rurales que siendo poseídos por particulares, son explotados económicamente “por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación”, la aludida presunción solo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, pues se itera, de acuerdo con el artículo 675 del C.C., se tienen como baldíos los fundos que carecen de otro dueño, no siendo esta norma una presunción, luego entonces, 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”*⁵.

De conformidad con lo expuesto por la jurisprudencia aplicable al caso, así como las pruebas allegadas por Superintendencia de Notariado y registro (SNR), y la Agencia Nacional de Tierras (ANT), se declarará terminado anticipadamente el proceso, como lo establece el artículo 375 numeral 4 del Código General del Proceso, por haberse indicado que el inmueble reclamado por declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, por los señores **REINEL SANCHEZ VALENCIA y DOLLY CERON VALENCIA**, se establece que se trata de un predio baldío rural, imprescriptibles conforme a lo normado en los Artículos 2512, 2531 del Código Civil y, además por carecer este Despacho de competencia para continuar con el mismo, en consecuencia, se ordenará devolver todos los documentos anexos a la demanda, sin necesidad de desglose y cancelar las medidas cautelares decretadas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Puracé, Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO ANTICIPADAMENTE, el presente proceso verbal declaración de pertenencia promovido mediante apoderado por **REINEL SANCHEZ VALENCIA y DOLLY CERON VALENCIA**, en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS**, por las razones expuestas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 375 numeral 4 del Código General del Proceso. En consecuencia,

SEGUNDO: CANCELÉSE la inscripción de la demanda, en el folio de matrícula inmobiliaria No. **120-39208** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. Ofíciense por Secretaría.

TERCERO: DEVUELVASE los documentos anexos con la demanda, sin necesidad de desglose al demandante y/o apoderado.

⁵ Sentencia de Casación Civil, STC4587 de 2017.



CUARTO: Archívese el presente proceso. Cancélese su radicación en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El Juez,

WILLSON HERNEY CERON OBANDO

WHCO/whco.