



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ROSAS (CAUCA)

Rosas Cauca, siete (07) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Decide el Despacho lo que en derecho corresponda dentro de la presente demanda "2018-00191-00- VERBAL-DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINAIA DE DOMINIO" formulada por HECTOR MONTES AVELLA contra HEREDEROS INDETERMINADOS del señor CLAROS OLIMPO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

Para resolver, se. C O N S I D E R A

Subsanados los defectos advertidos en providencia del 06 de noviembre de 2018, el Despacho mediante auto del 19 de noviembre del mismo año, admitió la demanda ordenando la notificación de los demandados, lo que se realizó mediante emplazamiento y vencido este se les designó curador Ad-litem.

Así mismo se ordenó comunicar a las entidades de que trata el art. 375 del C. General del Proceso, y en especial a la Agencia Nacional de Tierras a fin que se pronunciara en relación con la advertencia hecha por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán, sobre la presunción del baldío de la bien inmueble materia de proceso.

El 25 de septiembre de 2019 y ante el silencio de la Agencias Nacional de Tierras en informar al Despacho si el predio objeto de proceso distinguido con la matrícula inmobiliaria 120-112954 es un bien baldío de la Nación o particular, si se tiene en cuenta que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, al expedir el CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA CON ANTECEENTE REGISTRAL EN FALDA TRADICION, dejó advertido que el bien objeto de consulta "*puede tratarse de un predio de NATURALEZA BALDIA*", se dispuso requerirle en tal sentido, debiéndose formula un tercer requerimiento el 20 de enero de 2020.

Ya el 2021-02-12 a través de oficio radicado No. 20213100119641, el Subdirector de Seguridad Jurídica de la Agencia nacional de Tierras se pronunció sobre el interrogante del Despacho, argumentando: "*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 Salvado Plaza a través de compraventa (falsa tradición) calificada con el código 001, la cual se materializó mediante Escritura No. 1935 del 01 de diciembre de 1935, de la Notaría Primera de Popayán,. Acto inscrito en la ORIP el día 03 de enero de 1961.

Adicionalmente se procedió a estudiar la Escritura Pública No. 1677 de fecha 11 de octubre de 1950, Escritura Pública No. 1935 de fecha 01 de diciembre de 1950 y la Escritura Pública No. 75 del 9 de mayo de 1936 de la Notaría de Patía Cauca), ésta última como antecedente en el folio objeto de consulta, encontrándose en la misma que como causante el señor Vicente Cruz, adquirió el predio mediante la Escritura 666 del 09 de septiembre de 1913 y la Escritura N14 del 31 de mayo de 1916, sin embargo las mismas no se encuentran registradas y al no estarlo no se configuran como antecedentes registral. Así las cosas, lo expuesto anteriormente hace relación a lo manifestado en el certificado de antecedentes registrales anexo.

*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”.*

En torno al tema establecido, es necesario señalar que uno de los modos de adquirir el dominio de un bien, como derecho real que es, es la prescripción (art.673 C.C.), la cual se configura cuando el paso del tiempo le da a la persona el derecho. La prescripción adquisitiva puede a su vez ser ordinaria, cuya consumación está precedida de justo título y extraordinaria apoyada en la posesión irregular, para lo cual no es necesario título alguno. Opera la primera cuando se cumplen los presupuestos consagrados en los artículos 2528 y 2529 del C.C., mientras que para la segunda se requiere que se haya poseído el bien inmueble que pretende usucapir por un período superior a veinte años¹ (arts. 2531 y 2532 ibídem).

Así, que para adquirir un bien por prescripción deben acreditarse los siguientes presupuestos, (a) Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible; (b) Que la cosa haya sido poseída por el término necesario según el tipo de prescripción alegada, (c) Que la posesión se haya cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida, una vez reunidos estos presupuestos permiten concluir que el poseedor ha adquirido por prescripción un predio, y por lo mismo, es propietario.

En torno al primer requisito indispensable para la prosperidad de la acción incoada, consistente en que la posesión recaiga sobre un bien que realmente sea prescriptible, la H. Corte Constitucional, se ha pronunciado, estableciendo:

"Así planteadas las cosas, careciendo de dueño reconocido el inmueble y no habiendo registro inmobiliario del mismo, surgían indicios suficientes para pensar razonablemente que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción. En este sentido, el concepto rendido por la Superintendencia de Notariado y Registro correctamente explicó que,

ante tales elementos fácticos, lo procedente es correr traslado al Incoder para que se clarifique la naturaleza del inmueble:

"Con lo anterior, se constata que la exigencia de la ley, va encaminada a constatar dentro del proceso que en efecto se están prescribiendo predios privados, y a descartar que se trata de bienes de uso público, como los terrenos baldíos. Es decir, en caso de no existir un propietario inscrito, ni cadenas traslaticias del derecho de dominio que den fe de dominio privado (en desmedro de la presunción de propiedad privada), y que la sentencia se dirija además contra personas indeterminadas, es prueba sumaria que puede indicar la existencia de un baldío, y es deber del Juez, por medio de sus poderes y facultades procesales decretar las pruebas necesarias para constatar que no se trata de bienes imprescriptibles".² (Subrayado fuera del texto).

De otro lado, el artículo 375 del Código General del Proceso que dispone:

"En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

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

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

Ahora bien, teniendo en cuenta la pretensión planteada, antes de adelantarse el análisis del caso de cara a las pruebas adosadas al plenario de manera oportuna y en regular forma, procede aludir a la usucapión. Veamos

Los documentos públicos Aportados con la demanda, gozan de presunción de autenticidad, a más de que reúnen los requisitos consagrados en el art. 244 del C. Gen3eral del Proceso, de manera que permiten tener por demostrado lo contenido en ellos.

Al respecto debe precisarse que, del certificado especial de pertenencia, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, así lo mencionan en su núm." SEGUNDO ": (...) *Determinándose de esta manera con lo evidenciado anteriormente, la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo... Por ende, NO SE PUEE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES... Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta pude tratarse de un predio de NATURALEZA BALDIA..."*

Indican también el certificado de tradición, después de realizar un análisis minucioso a la tradición del predio en el antiguo sistema registral, que se pudo constatar que el mismo corresponde en realidad a la llamada falsa tradición, determinándose, de esta manera *"la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo"*.

Así las cosas, del certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, (turno 2018-120-1-55025), se infiere por este juzgador que el predio que se pretende usucapir carece de registro, esto es, tiene una ausencia de antecedente registral o tradición, pues en relación con el inmueble la mencionada entidad no se identificó el titular del derecho real de dominio, ni que pertenezca a un predio de mayor extensión que cuente con titular de derecho de dominio inscrito en el registro.

En tal contexto, los anteriores elementos cognoscitivos permiten predicar la ausencia de titulares de derechos reales de dominio sobre el bien inmueble que se pretende usucapir, por tanto, puede concluirse que la parte actora no acredita propiedad privada sobre el predio que pretende le sea adjudicado por usucapión, con lo que incumple con la carga probatoria que le incumbía al respecto.

Por lo anterior, ante la inexistencia de titulares inscritos con derechos reales de dominio sobre bienes inmuebles que se pretenden usucapir, resulta pertinente exponer las posiciones jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional en este sentido, pues el sistema jurídico ha reconocido la existencia de dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que generaron un conflicto normativo, el cual fue resuelto por la Corte Constitucional, veamos:

Sobre el particular, inicialmente la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC1776 del 16 de febrero de 2016, con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, argumentó que en los procesos de pertenencia la ausencia de un certificado de libertad no implica que se trate de un bien imprescriptible y menos aún de un inmueble baldío, pues en caso de no costar en el certificado del registrador ningún particular como titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío de fundo, sino que para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas, postura que se soporta en el artículo 1º de la Ley 200 de 1936, que afirma que se *"(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)"* los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquellos son explotados económicamente *"(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)"*. De allí que, si el Estado discute la calidad del predio, debe demostrar que éste no se ha explotado económicamente y por tanto, conserva la condición de bien baldío.

De otro lado, la Corte Constitucional en las sentencias T-488 DE 2014, T-461 DE 2016 y T-548 DE 2016 consideró que existe una presunción de *iuris tantum* en relación con la naturaleza del bien baldío ante la ausencia de propietario privado

registrado. Al respecto la alta Corporación indicó que debe hacerse una interpretación armónica de las diferentes normas existentes en la materia que incluyen nuevas reglas en materia de presunción y disposiciones tendientes a fortalecer la figura de los baldíos, tales como el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, los artículos 674 y 675 del Código Civil, el artículo 83 de la Constitución Política y los artículos 61 y 44 del Código Fiscal, que refuerzan la presunción del bien baldío con la que cuentan todos aquellos inmuebles que carecen de registro o de dueño, estableciendo este último precepto que *"Son baldíos, en tal concepto pertenecen al Estado, los terrenos situados dentro de los límites del territorio nacional que carecen de otro dueño"*.

Al respecto en la sentencia T-548 DE 2016, la Alta Corte señaló *"que en todos los casos en los que no existan propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío"*, postura que será adoptada por este Despacho judicial, atendiendo que la misma fue la finalmente retomó la Sala mayoritaria de la Corte Suprema de justicia en sentencia STC9845 del 10 de julio de 2017, con ponencia del magistrado Álvaro Fernando García Restrepo, en la que el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria en lo civil aclaró que la presunción establecida en el art. 1º de la Ley 200 de 1936 solo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación del terreno, pues de acuerdo con el art. 675 del Código Civil se presumen baldíos los fundos que carecen de otro dueño, luego entonces a diferencia de lo sostenido en la sentencia de 16 de febrero de 2016, es claro que es una carga probatoria del prescribiente acreditar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo o se declare la usucapión a través del proceso judicial.

La anterior, posición fue reiterada por la misma Corporación en sentencia STC11391 del 03 de agosto de 2017, con ponencia del Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, donde se estableció que *"existiendo duda en punto a que su propietario fuera un particular, se debían presumir que eran bienes baldíos y, por tanto, imprescriptibles (...), pues e reitera al carecer dichos fundos de propietario privado registrado, los mismos debían de resumirse baldíos"*.

Así las cosas, ante la ausencia de titulares inscritos de derechos reales de dominio sobre el bien inmueble objeto del proceso, su presunción de imprescriptibilidad subsiste, por tanto para efectos de resolver el problema jurídico planteado, puede concluirse que se encuentra demostrado que el bien pretendido se presume baldío, sin que pueda indicarse en tal sentido que la prueba testimonial que dejó de practicarse en el proceso, resultara pertinente y eficaz para desvirtuar la presunción, pues la declaración de un tercero no permite a la autoridad judicial tener plena certeza al momento de declarar una prescripción que el bien a usucapir no tenga la naturaleza de baldío, debido a que tal convicción se encuentra garantizada por el propio Estado a través de sus entidades competentes y en este caso la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, no certificó que se tratara de un bien privado y de otro lado la Agencia Nacional de Tierras en respuesta al Juzgado indicó que no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión, por lo que se establece que es un inmueble rural baldío, por tanto la presunción de baldío no fue desvirtuada por la parte actora.

En tal contexto, procedente resulta precisar que en razón al Núm. 4º del artículo 375 del C. General del Proceso, permite al Juez rechazar de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso de pertenencia, cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes imprescriptibles, resulta procedente declararlo, como lo hará en la parte resolutive de esta providencia.

En virtud de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ROSAS, CAUCA:

R E S U E L V E

PRIMERO: DECRETAR la TERMINACIÓN ANTICIPADA del presente proceso "2018-00191-00- VERBAL-DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINAIA DE DOMINIO" formulada por HECTOR MONTES AVELLA contra HEREDEROS INDETERMINADOS del señor CLAROS OLIMPO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, según las consideraciones expuestas en la parte motiva e esta providencia.

SEGUNDO: DECRETAR la cancelación de la inscripción de la demanda dispuesta en el auto admisorio de la demanda, datado al 19 de noviembre de 2018.

Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, informando que la medida se comunicó con oficio número 1.504 el 19d e noviembre de 2018.

TERCERO: En firme la presente providencia, previa cancelación de su radicación, se archivará el expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

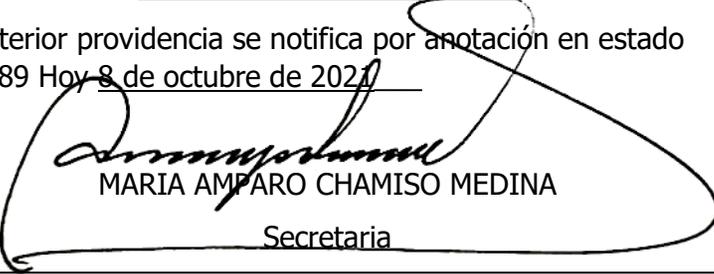

MILLER EDUARDO ORDOÑEZ ORTIZ
Juez Promiscuo Municipal

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

ROSAS CAUCA

NOTIFICACION POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en estado
No. 089 Hoy 8 de octubre de 2021



MARIA AMPARO CHAMISO MEDINA

Secretaria