

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
RADICACION:	198074089002-2021-00025-00
DEMANDANTE:	MODESTO PERAFAN ALEGRIA
DEMANDADO:	PERSONAS INDETERMINADAS

INFORME SECRETARIAL: Timbío, Cauca, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós (2.022). En la fecha, pasa a Despacho de la señora Juez, el proceso de la referencia, informando que llegó comunicación de la Agencia Nacional de Tierras sobre la naturaleza jurídica de los bienes inmuebles a prescribir, en la que se informa que se trata de bienes inmuebles rurales baldíos, lo que implica la declaratoria de terminación anticipada de este proceso. Sírvase proveer.-

CLAUDIA PERAFÁN MARTÍNEZ
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE TIMBIO-CAUCA
Código 198074089002

En Timbío, Cauca, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

AUTO INTERLOCUTORIO No. 376

REF: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA

Dte: MODESTO PERAFAN ALEGRIA

Ddo: PERSONAS INDETERMINADAS

Rad: 2021-00025-00

OBJETO A DECIDIR:

Se encuentra a Despacho el proceso Declarativo Verbal de Pertenencia promovido mediante apoderado judicial **Dr. JORGE MOSQUERA CAICEDO**, por el señor **MODESTO PERAFAN ALEGRIA**, 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

1. El señor **MODESTO PERAFAN ALEGRIA**, pretende se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto de dos lotes de terreno, rural, ubicados en la vereda "Las Cruces de Timbío-Cauca", denominados "**VILLA MORENA**", con extensión

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
RADICACION:	198074089002-2021-00025-00
DEMANDANTE:	MODESTO PERAFAN ALEGRIA
DEMANDADO:	PERSONAS INDETERMINADAS

aproximada de 2 hectáreas, más de 5600 metros cuadrados, distinguido en el catastro con el No. 00020000000300300000000000, inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán con la matrícula **120-41503**, y el lote **PUENTE DE TIERRA**, con una extensión aproximada de 2 hectáreas con 7500 metros cuadrados, distinguido en el catastro con No. 00020000000302280000000000, inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, en folio de matrícula **120-41468**, al haberlos adquirido mediante la posesión material con ánimo de señor y dueño en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida por más de treinta y cinco (35) años.

2. Como anexos de la demanda el accionante presentó para el predio denominado **"PUENTE DE TIERRA"**: Copia de las escrituras públicas números 75 de 28 de julio de 1983, 47 de 10 de mayo de 1982 de la Notaria de Timbío, y 763 de 15 de septiembre de 1922 de la notaria de Popayán, certificado de tradición de folio de matrícula inmobiliaria 120-41468 de Popayán, certificado especial de pertenencia y certificado especial catastral del bien inmueble antes mencionado. Para el predio distinguido como **"VILLA MORENA"**: copia de las escrituras públicas número 104 de 11 de julio de 1985, 48 de 10 de mayo de 1982 de la notaria de Timbío, y 159 de 11 de marzo de 1921 de la Notaria de Popayán, certificado de tradición de folio de matrícula inmobiliaria 120-41503 de Popayán, certificado especial de pertenencia y certificado especial catastral del mismo.

De igual modo, acompañó a la presente demanda, la liquidación del impuesto predial vigencia 2021, levantamiento topográfico de los predios objeto de este proceso, derecho de petición dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, donde solicita la corrección de certificados de tradición especial de los inmuebles con matrícula 120-41468 y 120-41503, respuesta del mismo, copia de la cedula de ciudadanía y tarjeta profesional del topógrafo Jerro Castillo Perafán y copia de cédula de ciudadanía del señor Modesto Perafán Alegría.

3. A folio 13 del cuaderno único se anexa el Certificado Especial de Pertenencia expedido por la señora Registradora de Instrumentos Públicos del Círculo de Popayán, del 5 de enero de 2021, del predio con Matrícula Inmobiliaria No. **120-41468**, denominado **"PUENTE DE TIERRA"**, donde se manifiesta que en la primera anotación del Folio de Matrícula Inmobiliaria, se encuentra el registro de acto de compraventa en falsa tradición, conforme a escritura pública 763 del 15 de septiembre de 1922 de la Notaria de Popayán, registrada en el libro 1, tomo 3, folio 179, partida 113, el cual no cita título antecedente, por lo que existe la presunción de que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio baldío, ya que no aparecen en sus antecedentes registro de títulos de derechos reales sobre el mismo.

De la misma manera a folio 31 del cuaderno único se anexa Certificado Especial de Pertenencia, del predio identificado como **"VILLA MORENA"**, con el folio de matrícula inmobiliaria No. **120-41503**, se encuentra que revisando el archivo de antiguo sistema de registro, mediante escritura pública 159 de 11 de marzo de 1921 de la Notaria de Popayán, registrada el 09 de junio de 1921, en el libro 1, tomo 2, folio 149, partida 91, se efectuó la compraventa de derechos de cuota por parte de Fernando Alegría a María Perafán, así: A) 1/3 parte de este inmueble, sin mencionar título antecedente. B) 1/7 parte del potrero adyacente, sin mencionar título antecedente. C) 1/7 parte de las 2/3 partes del inmueble que le corresponden por herencia de Feliciano Perafán, sin citar datos de

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
RADICACION:	198074089002-2021-00025-00
DEMANDANTE:	MODESTO PERAFAN ALEGRIA
DEMANDADO:	PERSONAS INDETERMINADAS

registro, por lo que de igual manera existe una presunción de que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio baldío, ya que no aparecen en sus antecedentes, registro de títulos de derechos reales sobre el predio en mención.

Comprobándose una inexistencia del pleno dominio y/o titularidad de derechos reales, sobre los mismos, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada, 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 de los predios en cuestión.

Cabe advertir que, respecto a los inmuebles objeto de consulta pueden tratarse de un predio de NATURALEZA BALDÍA, que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras, Artículo 65 de la Ley 160 de 1994, en virtud de lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), los inmuebles que tengan la naturaleza de Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES.

4. Mediante auto interlocutorio No. 123 del dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2.021), fue admitida la demanda ordenando 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.

5. La demanda se inscribió en los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 120-41468, y 120-41503 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

6. Mediante oficio de 29 de junio de 2022, recibido vía correo electrónico el 11 de agosto 2022, la Subdirectora de Seguridad Jurídica, de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), BEATRIZ JOSEFINA NIÑO ENDARA, manifestó que en lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de litigio, denominado "**VILLA MORENA**" folio de matrícula inmobiliaria **No. 120-41503**, "*al hacer las observaciones del registro de propiedad al folio, NO se evidencia un derecho real de dominio en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, que permita acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del Folio está registrado que este fue adquirido por COMPRAVENTA 1/3 PARTE DE ESTE INMUEBLE, SE DIJO QUE LOS OTROS CONDUEÑOS SON FELICIANA PERAFAN ALEGRIA Y JOAQUIN ALEGRIA, mediante escritura Publica No. 159 de 11 de marzo de 1921 de la Notaria de Popayán.*

De acuerdo con el Certificado Especial de Pertenencia de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, del 13 de enero de 2021, donde se manifiesta una falsa tradición o se trata de un predio baldío, sobre el bien con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-41503, el cual es confirmado revisando el texto de la mencionada Escritura Pública No. 159 del 11 de marzo de 1921, la cual permite establecer que efectivamente no contiene un título traslativo de dominio que cumpla con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para acreditar propiedad privada, pues se trata de la venta de derechos de cuota, sin que se mencione el título o la manera en que supuestamente el causante habría adquirido el predio.

Como también, en lo que respecta de la naturaleza jurídica del predio identificado como "**LOTE PUENTE DE TIERRA**" con folio de matrícula inmobiliaria No. **120-41468**, "*al hacer las observaciones del registro de propiedad al folio, NO SE EVIDENCIA UN DERECHO REAL DE DOMINIO en los*

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
RADICACION:	198074089002-2021-00025-00
DEMANDANTE:	MODESTO PERAFAN ALEGRIA
DEMANDADO:	PERSONAS INDETERMINADAS

términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permita acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 01 del folio está registrado que éste fue adquirido como COMPRAVENTA 1/6 PARTE DE ESTE INMUEBLE QUE LE CORRESPONDE POR HERENCIA DE NICANOR ALEGRIA Y QUE POSEEN COMUN CON ENCARNACION, NEMESIO, CELSO FRANCISCO Y MARIA PRIMITIVA ALEGRIA. NO CITA TITULO. (FALSA TRADICION), mediante Escritura Publica No. 763 del 15 de septiembre de 1922 de la Notaría de Popayán.

Así las cosas, del análisis la Escritura Pública No. 763 del 15 de septiembre de 1922 se permite concluir que efectivamente no se evidencia una cadena traslaticia de dominio que cumpla con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para acreditar propiedad privada, pues se trata de la venta de una sexta parte de la herencial que le corresponde como hijo del señor Nicanor Alegría, sin que se mencione el título o la manera en que supuestamente el causante habría adquirido el predio.

En consecuencia, se evidencia que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre los predios en cuestión, por lo cual se establece que los predios con FMI 120-41503 y FMI 120-41468 son inmuebles rurales baldíos, el cual solo pueden ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras.

Lo anterior implica la declaratoria de terminación anticipada de este proceso, de conformidad con el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, toda vez que los predios baldíos son imprescriptibles. En este contexto, para acceder al predio baldío de la Nación, se debe iniciar el procedimiento único de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017 y la Resolución 740 del mismo año. Estos análisis de naturaleza jurídica son 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.”¹

CONSIDERACIONES:

Dispone el artículo 375, numeral 4° 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”².*

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

¹ Oficio 20223100811701/2022-06-29 de la ANT.

² Código General del Proceso-artículo 375 No. 4°.

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
RADICACION:	198074089002-2021-00025-00
DEMANDANTE:	MODESTO PERAFAN ALEGRIA
DEMANDADO:	PERSONAS INDETERMINADAS

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, que establece que los bienes públicos son imprescriptibles, inalienables e inembargables³, "*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*"⁴, 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 1994⁵ 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"

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, se evidencia que los predios con Matrícula Inmobiliaria **No. 120-41503**, denominado "**VILLA MORENA**" y **120-41468**, identificado como

³ Sentencia T-549 de 2016, Sentencia T-488 de 2014.

⁴ Artículo 63 de la Constitución Política.

⁵ Artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
RADICACION:	198074089002-2021-00025-00
DEMANDANTE:	MODESTO PERAFAN ALEGRIA
DEMANDADO:	PERSONAS INDETERMINADAS

"PUENTE DE TIERRA", ubicados en la Vereda La Cruces de Timbío, Cauca, carecen de antecedente registral, no obra persona alguna como titular de derechos reales, en base a los actos posesorios inscritos, por ende se trata de predios de naturaleza baldía.

La Agencia Nacional de Tierras refiere que al hacer las observaciones del registro de propiedad al folio de matrícula inmobiliaria **No. 120-41503, NO SE EVIDENCIA UN DERECHO REAL DE DOMINIO** en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permita acreditar la propiedad privada, lo cual se confirma con el certificado especial de antecedentes registrales de derecho real de dominio en el sistema antiguo, emitido por el registrador de la ORIP de Popayán, donde se dio constancia que el predio en mención no tenía antecedentes ni registros en sistema antiguo, el cual se reafirma con escritura pública No. 159 de 11 de marzo de 1921.

Así mismo, ocurre con la naturaleza jurídica del predio con folio de matrícula inmobiliaria **No. 120-41468, NO SE EVIDENCIA UN DERECHO REAL DE DOMINIO**, que permita acreditar la propiedad privada, lo cual se corrobora con el estudio de la Escritura Publica No. 763 del 15 de septiembre de 1922 de la Notaría de Popayán, al concluir que efectivamente no se evidencia una cadena traslativa de dominio que cumpla con lo establecido en el Artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para acreditar la propiedad privada.

Bajo estas consideraciones, con lo que obra en el plenario, efectivamente se permite concluir que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública, de los predios en cuestión, por lo cual se establece que son un inmuebles rurales baldíos, los cuales solo pueden ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras.

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, como lo impetra el interesado demandante, quien, para 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 de 2017 y la Resolución 740 del mismo año.

Así mismo, este Despacho no puede desconocer los planteamientos de la Corte Suprema en Sentencias Casación Civil, STC4587 de 2017, en proceso radicado 2017-00044-01 ha dicho: *"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"⁶.

Ante la circunstancia probatoria allegada y certificada por Superintendencia de Notariado y registro (SNR), y la Agencia Nacional de tierras, se declarará terminado anticipadamente el proceso, como lo establece el artículo 375

⁶ Sentencia de Casación Civil, STC4587 de 2017.

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
RADICACION:	198074089002-2021-00025-00
DEMANDANTE:	MODESTO PERAFAN ALEGRIA
DEMANDADO:	PERSONAS INDETERMINADAS

numeral 4 del Código General del Proceso, por haberse indicado que los inmuebles reclamados por declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, por el señor MODESTO PERAFAN ALEGRIA, son predios baldíos rurales, 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 SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE TIMBIO, CAUCA,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO ANTICIPADAMENTE, el presente proceso verbal declaración de pertenencia promovido mediante apoderado por el señor MODESTO PERAFÁN ALEGRIA, 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: CANCELESE la inscripción de la demanda, en los folios de matrícula Inmobiliaria Nos. 120-41503 y 120-41468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. Oficiése por Secretaría.

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

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

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



MARIA ELENA MUÑOZ PAZ

JUEZ

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO
MUNICIPAL DE TIMBIO- CAUCA**

Notificación por Estado

El auto anterior se notifica por anotación en el estado N° 104 del 23 de noviembre de 2022

Claudia Perafán Martínez

SECRETARIA