



## JUZGADO PROMISCO MU MUNICIPAL

San Bernardo del Viento, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Especial de saneamiento 1561 de 2012

Demandante: Marqueza Pérez Ospino.

Demandado: Personas indeterminadas.

Radicado N° 2016-00058

### ASUNTO A RESOLVER

Se vislumbra la posibilidad de declarar la terminación anticipada del presente proceso conforme lo postula el inciso segundo del numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso en armonía con las disposiciones de la ley 1561 de 2012, atendiendo que, dentro de este trámite no se ha podido determinar la naturaleza jurídica del bien inmueble sometido a trámite, al igual que, conforme la reciente sentencia SU 288 de 2022, se dieron directrices y fue armonizada la posición jurisprudencial en cuanto a la titulación de propiedad sobre predios que presentaban inconsistencias sobre el derecho de dominio privados, presunción de baldíos y reglas y sub-reglas para procesos en curso

### CONSIDERACIONES

El artículo 375 del Código General del Proceso, en su numeral 4º, en cuanto a la declaración judicial de pertenencia, expone:

*“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”.*

El artículo 48 de la ley 160 de 1994 nos enseña lo siguiente, en cuanto a la acreditación de propiedad privada:

*“A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, **se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal**, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.*

*Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.”*

Para determinar la existencia de propiedad privada sobre bienes raíces, se requiere un título originario expedido por el Estado que por ejemplo contenga adjudicación de baldío rural y/o Unidad Agrícola Familia a través del entinto INCORA, o adjudicación de baldío urbano, por parte de entidad territorial bajo el imperio de la denominada ley Tocaima.

Igualmente, del texto de la norma en cita, es fácil apreciar que también se puede acreditar dominio particular con otra clase de títulos debidamente inscritos en el que consten

tradiciones de dominio por un lapso no inferior al término de prescripción extraordinaria que, para la fecha, antes de la ley 791 de 2012 se consumaba en 20 años, títulos otorgados con anterioridad a la ley 160 de 1994.

Por su parte, y para los efectos pretendidos al citar la norma de la ley 160 de 1994, debemos determinar lo que se entiende por propiedad, lo que es el título y modo como fuerzas necesarias para adquirir ese derecho, y cómo funciona el mismo para la tradición del dominio como modo de adquirir.

La definición de propiedad está contenida en el artículo 669 del Código Civil, en el que se entiende el derecho de propiedad como un “(...) *derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.*”

La consolidación del derecho de propiedad se encuentra sometida a las reglas del título y el modo como dos elementos inescindibles al momento de concretar el derecho de propiedad de bienes raíces, **que se traducen en la forma en que se crean las obligaciones y la posterior ejecución de las mismas.** Para el profesor **VELÁSQUEZ JARAMILLO** desde “(...) *la adquisición de un derecho real como el dominio necesariamente tienen presencia dos fuerzas fundamentales: el acuerdo de voluntades verbal o escrito, creador de obligaciones, y la ejecución de ese acuerdo en un momento posterior diferente del inicial.*”

El artículo 673 del Código Civil, establece que “*Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, **la tradición**, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*”

Por título ha entendido la H. Corte que es el hecho del hombre generados de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, sentencia de octubre 4 de 1977), y el artículo 745 del Código Civil determina que para que valga la tradición se requiere de un título traslativo de dominio como el de venta, permuta, donación, entre muchos y que dicho título sea válido; igualmente, el título, refiriéndose a tradición de bienes inmuebles requiere de la solemnidad de la escritura pública, y precisamente para que se efectué la tradición, como modo de adquirir el dominio o propiedad, respecto de bienes inmuebles, a la luz de lo contemplado en el artículo 756 del Código Civil “por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”.

De todo lo anterior se colige que para los efectos del artículo 48 de la ley 160 de 1994, en cuanto a títulos inscritos con anterioridad a la vigencia de esa ley, dichos títulos deben ser traslativos de dominio y válidos, otorgados mediante escritura pública y registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

Por su parte, en reciente sentencia de Unificación SU 288 de 2022 de la H Corte Constitucional que armoniza pronunciamientos de ese mismo alto Tribunal en sentencia T-488 de 2014 con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en temas referentes al caso estudiado donde se vislumbran dudas respecto de la naturaleza jurídica sobre bienes afectos a procesos de prescripción adquisitiva de dominio, se hicieron precisiones sobre el tópico, se dieron directrices a las distintas entidades involucradas como el Congreso de la República, Agencia Nacional de Tierras, Superintendencia de Notariado y Registro, IGAC, Procuraduría General de la República, al igual que se detallaron reglas y sub reglas de aplicación inmediata por los dispensadores de justicia, que se pueden extractar del comunicado de prensa número 26 de agosto dieciocho (18) de 2022.

De dicha sentencia y el comunicado de prensa resalta este despacho que, la Corte recalca el hecho de que, bajo ninguna circunstancia, como se detalló desde la sentencia T488 de 2014, un bien que sea baldío o sobre el cual no se determine al interior del proceso que no cuenta con claridad suficiente que determine su naturaleza jurídica como privada, no puede titularse por medio del trámite del proceso de pertenencia. Así lo recalca la SU 288 de 2022:

“En este marco, (i) la Sala considera que, como se estableció en la Sentencia T-488 de 2014, **los procesos de pertenencia diseñados para tramitar la prescripción adquisitiva de predios privados no son la vía para acceder al dominio de los bienes baldíos;** e insiste en que tales procesos son inadecuados para la reforma agraria pues no contemplan límites en torno al tamaño de los predios, ni la carencia de otros en cabeza del beneficiario, al tiempo que, desde el punto de

vista procesal, supone la igualdad de las partes e impide así la defensa de los sujetos de especial protección constitucional. En términos simples, no son aptos para propiciar la igualdad material en un problema con profundas implicaciones sociales, como sí podría hacerlo el derecho agrario, aplicado en clave constitucional”.

A su vez, la nombrada sentencia de unificación nos trae directrices claras y de obligatorio cumplimiento a quienes tenemos bajo competencia el trámite de procesos de prescripción adquisitiva de dominio donde no se evidencia la existencia de bienes con titularidad de derecho de dominio privada. Así, ordenó los pasos a seguir en procesos que se inicien o estén en curso al momento de la sentencia, de los cuales citamos los siguientes:

“1. Reglas de decisión para los procesos de pertenencia que inicien con posterioridad a esta 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 2. Naturaleza de la participación de la autoridad de tierras en los procesos de pertenencia.** La información de la iniciación del proceso de pertenencia a la ANT tiene una función esencialmente probatoria y, en consecuencia, no implica vincularla como litisconsorte.

**Regla 3. Vigencia del artículo 1 de la Ley 200 de 1936.** El artículo 1 de la Ley 200 de 1936 debe interpretarse dentro del contexto de la Ley 160 de 1994 y conforme con las normas constitucionales relacionadas con el acceso a la tierra por parte de los campesinos, razón por la que debe entenderse que se encuentra vigente sólo en cuanto establece que la posesión consiste en la explotación económica del suelo con cultivos o ganados y otros de igual significación económica. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella.

A partir de la Ley 160 de 1994, se considera que hay explotación económica cuando ésta se realiza de una manera regular y estable, es decir, cuando al momento de la práctica de la inspección ocular tenga más de un (1) año de iniciada y se haya mantenido sin interrupción injustificada.

No obstante, 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.

**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.**

**Regla 6. Prueba de oficio.** **En los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales, el juez de conocimiento, además de tomar en consideración el certificado del registrador de instrumentos públicos que deberá allegarse a la demanda, recaudará, de oficio, las pruebas que considere necesarias para establecer el dominio privado en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.**

**Regla 7. Especial diligencia de la ANT.** **La 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.*

**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 pruebas a que hubiere lugar, incluido el informe de la ANT, no pueda 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...*

Para el caso concreto, desde el inicio de este trámite, se ejerció por parte del juez sus labores oficiosas para desentrañar la naturaleza jurídica de dicho bien convocando a la Agencia Nacional de Tierras, al IGAC, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Alcaldía Municipal y Superintendencia de Notariado y Registro, resaltando que, sobre el bien objeto de prescripción, con la mínima prueba arimada al expediente se erige la existencia de la presunción de ser baldío al carecer de propiedad privada conforme las previsiones del artículo 48 de la ley 160 de 1994, e igual conclusión hacen ver el certificado especial de procesos de pertenencia expedido por el señor Registrador de Instrumentos Públicos el día treinta de julio de 2018 que determina la presunción de baldío.

En ejercicio de esa facultado oficiosa, de parte de esta célula judicial, igualmente fue suspendido el presente trámite por auto de fecha 24 de octubre de 2018, acogiendo las directrices de la Instrucción Administrativa Conjunta No 13 INCODER (hoy ANT) y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO de 13 de noviembre de 2014, la cual fue expedida con ocasión de la sentencia T-488 del 2014 de la H Corte Constitucional, por el término inicial de ocho meses para que la ANT hiciese el trámite administrativo de clarificación de la propiedad y la remisión del expediente total en copia a esa entidad para la materialización.

Ahora, por providencia de 26 de mayo del cursante año, fue reactivado el presente proceso y se ordenó oficiar a la ANT respecto del cumplimiento de la orden encaminada al proceso administrativo de clarificación de propiedad, manifestando esa entidad que solo había iniciado la etapa preliminar y ello transcurridos más de tres años desde que se remitió el proceso.

Pues bien, con la expedición de la sentencia SU 288 de 2022, como arriba se anotó, la H Corte Constitucional emitió reglas y sub reglas para aplicarse a procesos como el presente que no ha podido despejarse la duda sobre la naturaleza jurídica del bien objeto de proceso, las que, al ser sentencia de unificación son de obligatorio cumplimiento y así, aplicando la regla octava para este proceso actualmente en trámite el juez debe declarar la terminación anticipada del proceso e igualmente en esta decisión deberá solicitarse a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar sobre el predio, informe al que se refiere el artículo 67 del Decreto 902 de 2017, lo que el juez deberá materializar con un escrito que cumplirá los requisitos de la demanda del proceso verbal sumario, en los términos del artículo 390 del Código General del Proceso y haciéndole saber que, ya sobre el presente proceso la entidad tiene abierta etapa preliminar a través de auto 5695 de 30 de diciembre de 2019, a solicitud del juzgado, quedando a expensas de ese informe para, de ser necesarios iniciar y adelantar la etapa judicial del procedimiento único previsto en el artículo 61 del Decreto 902 de 2017.

## DECISIÓN

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de San Bernardo del Viento, Córdoba, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**Primero.- Declarar la terminación anticipada** del presente proceso conforme lo postula el artículo 375 numeral 2º inciso 2º del Código General del Proceso, en armonía con las disposiciones de la ley 1561 de 2012 y las sub reglas detalladas en la sentencia SU 288 de 2022 al no haberse podido demostrar la naturaleza jurídica privada del bien objeto del presente proceso.

**Segundo.-Ordenar** la cancelación de la inscripción de la demanda, el retiro de la valla instalada en el bien a usucapir, la exclusión de los datos del presente proceso en el registro nacional de emplazados y procesos de pertenencia. Por secretaría, realícense los actos tendientes al cumplimiento de la orden dada en este numeral.

**Tercero.- En cumplimiento de la regla octava de la sentencia SU 288 de 2022** solicítese a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar al que se refiere el artículo 67 del Decreto 902 de 2017 sobre el predio objeto del presente proceso identificado con MI 146-19051 de la ORIP de Lorica.

**Cuarto.-** Para el cumplimiento de la orden anterior, **remítase** escrito a la ANT con información suficiente que cumpla los requisitos de una demanda dentro del proceso verbal sumario, en los términos del artículo 390 del Código General del Proceso.

**Quinto.-** En el escrito del numeral anterior, hágasele saber a la ANT que, ya sobre el presente proceso y sobre el bien objeto del mismo, la entidad tiene abierta etapa preliminar a través de auto 3491 de 23 de octubre de 2019, a solicitud del juzgado.

**Sexto.- Quédese** a expensas del informe técnico jurídico preliminar al que se refiere el artículo 67 del Decreto 902 de 2017 para el eventual inicio y adelantamiento de la etapa judicial del procedimiento único previsto en el artículo 61 del Decreto 902 de 2017, el cual se abrirá por la cuerda del proceso verbal sumario repartido una vez obtenido dicho informe.

**Séptimo.-** En firme esta providencia, archívese el expediente dejando las constancias a que haya lugar.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Juan Carlos Corredor Vasquez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

San Bernardo Del Viento - Cordoba

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: **22bf9c3ba9943c94e13bebcf672fea7326a002c4dc70143c85b7723dc3091b90**

Documento generado en 28/09/2022 04:14:02 PM

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

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