



República de Colombia  
Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

<i><b>Radicado:</b></i>	<b>25-436-40-89-001-2019-00023-00</b>
<i><b>Demandantes:</b></i>	<b>LUZ MARINA MARTIN CASTAÑEDA Y JOSÉ DEL CARMEN SÁNCHEZ</b>
<i><b>Demandados:</b></i>	<b>PERSONAS INDETERMINADAS</b>
<i><b>Proceso:</b></i>	<b>TITULACIÓN DE PREDIOS</b>
	<b>SENTENCIA</b>

Rituado el trámite procesal en esta instancia sin que se advierta causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado, procede el Despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda, en el presente proceso verbal Especial para otorgar título de propiedad al poseedor material del bien inmueble rural de pequeña entidad económica al tenor de lo dispuesto en la ley 1561 de 2012, propuesta por los señores **LUZ MARINA MARTIN CASTAÑEDA Y JOSÉ DEL CARMEN SÁNCHEZ** en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS** que se crean con derecho al predio a usucapir.

### I. ANTECEDENTES

Se solicitó en la parte pertinente del libelo, que previos los trámites de un proceso verbal especial reglamentado en la Ley 1561 de 2012 se hagan las siguientes declaraciones:

1. Que se declare que los señores **LUZ MARINA MARTIN CASTAÑEDA Y JOSÉ DEL CARMEN SÁNCHEZ**, han adquirido la propiedad por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el predio rural denominado "LOTE EL ROSARIO", ubicado en la Vereda Capadocia del Municipio de Manta, identificado con cédula catastral No 0009-0192-000, con matrícula inmobiliaria No 154-27669, con una extensión de 3.480.21 mts<sup>2</sup>.

2. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, registrar la sentencia en el respectivo folio de matrícula y se actualice cabida y linderos.
3. Que, así mismo se ordene al IGAC, Regional Cundinamarca para que se sirva actualizar, el índice de propietarios, cabida y linderos.
4. Que se condene en costas en caso de oposición infundada.

Los **HECHOS** en que se fundamentó la demanda, se pueden resumir así:

1. Se refiere que los señores **LUZ MARINA MARTIN CASTAÑEDA Y JOSÉ DEL CARMEN SÁNCHEZ** casados entre sí, han venido ejerciendo la posesión material sobre el predio rural denominado "Lote el Rosario" desde el 24 de junio de 2014, ubicado en la vereda Capadocia del Municipio de Manta identificado con cédula catastral No 0009-0192-000, con matrícula inmobiliaria No 154-27669, con una extensión de 3.480.21 mts<sup>2</sup>, dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE; del mojón 1 al mojón 2 en 74.21 mts con carretera pública; POR EL SUR: del mojón 3 al mojón 4 en 41.33 mts con carretera pública; POR EL ORIENTE: del mojón 2 al mojón 3 en 44.16 mts con carretera pública: POR EL OCCIDENTE: del mojón 4 al mojón 1 en 75.25 mts con predios del señor ISRAEL CASTAÑEDA.
2. Se precisa que los demandantes desde el 24 de junio de 2014, mediante documento privado, adquirieron la propiedad por compra hecha al señor Isaías Sánchez Sánchez, quien venía ejerciendo la posesión de dicho predio desde el 22 de febrero de 1975, es decir más de 58 años, por compra que le hizo a la señora Carmen Gutiérrez de Roldan, con respecto a esta compra se aclara en la demanda que en la anotación figura como compradora Esther Sánchez Viuda de Sánchez, pero que en realidad el comprador fue el señor Isaías Sánchez quien en su momento no pudo suscribir la escritura por ser menor de edad.
3. Se señala que conforme la anotación 01 del folio de matrícula inmobiliaria desde el 14 de diciembre de 1953, el inmueble ha estado bajo dominio y explotación económica de particulares, ello sin contar con 50 años anteriores en los cuales ejercía la posesión del predio la señora Rosario Piñeros de Gutiérrez y su esposo, lo que quiere decir que sumadas las posesiones conforme lo establecido en el artículo 778 del C.C., el término de posesión acumulado supera ampliamente el establecido en la ley 791 de 2002 y 1561 de 2012.
4. Se aduce que la posesión ejercida por los demandantes y sus antecesores ha sido pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señores y dueños, han realizado explotación económica de manera permanente y han hecho mejoras como la construcción de una vivienda y entrada carretable, instalación de servicios

públicos, pago del impuesto predial y servicios públicos, implantación de cultivos, cuidando ganado y mantenimiento.

5. Afirma que al no existir titular de derecho real de dominio la demanda se presentó contra personas indeterminadas, ello en atención a lo señalado en el certificado expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, sin embargo, precisa que dicha afirmación del Registrador, no puede ser tomada en cuenta, por constituir una extralimitación en sus funciones, que conforme a las circunstancias de modo, tiempo y lugar descritos, a lo establecido en los artículos 1 y 2 de la ley 200 de 1936, a las sentencias emitidas, las pruebas documentales, declaraciones de testigos e inspección judicial, se puede considerar el predio como baldío o propiedad del estado, pues lleva más de 100 años bajo el dominio de particulares.

6. Asevera que le asiste derecho a los demandantes para solicitar que se les adjudique la propiedad del inmueble objeto de titulación, como quiera que sumando las posesiones esta ha sido ejercida y se ejerce con ánimo de señor y dueño, en forma ininterrumpida por más de 100 años.

7. El bien inmueble objeto de titulación no se encuentra previsto dentro de las restricciones establecidas en los en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 de la ley 1561 de 2012.

## II. ACTUACIÓN PROCESAL

En lo que respecta a la **actuación surtida** se tiene que:

1. Presentada la demanda verbal para otorgar título de propiedad al poseedor de bien inmueble rural de pequeña entidad económica, se ofició a las entidades señaladas en el artículo 12 de la ley 1561 de 2012 a efectos de constatar la información respecto de los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 ibídem.

2. Mediante providencia de 28 de agosto de 2019 se admitió la demanda.

3. Cumplidas las previsiones legales, mediante auto del 01 de julio de 2020, se designó como curador Ad Litem para que representara a las personas indeterminadas al profesional del derecho JOSÉ DIOMEDES RODRÍGUEZ MONTENEGRO, quien en el término legal contestó la demanda, y se opuso a las pretensiones de la misma.

4. El 22 de febrero de 2021 se realizó la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P.

5. Por auto de 11 de noviembre de 2021 se declaró la nulidad de todo lo actuado a partir de la providencia de 01 de julio de 2020, por no haberse efectuado en debida forma la inclusión del proceso en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, en consecuencia, se dispuso nuevamente su inclusión.

6. Igualmente en esa providencia, se ordenó remitir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá copia de la Escritura Pública No 624 de 1953, para que se realizara por parte de esta entidad una búsqueda en los libros correspondientes al sistema de registro antiguo de los antecedentes que permitieran determinar la naturaleza jurídica del bien, con el fin de que se emitiera un nuevo certificado en los términos del artículo 375 del C.G.P., teniendo en cuenta los antecedentes notariales y registrales allegados por la parte actora y los que resultaran de la búsqueda efectuada.

7. Una vez se obtuvo respuesta por parte la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá y vencido el término del emplazamiento, se designó como curadora Ad Litem para que representara a las Personas Indeterminadas a la abogada JENNY STELLA ARBOLEDA HUERTAS, quien contestó la demanda en tiempo y se opuso a las pretensiones de la misma, en atención a lo manifestado por la Agencia Nacional de Tierras, quien informó que el inmueble objeto de titulación era baldío.

8. De la contestación presentada se corrió traslado a la parte demandante, quien dentro del término recorrió el traslado, realizando las manifestaciones correspondientes.

9. El día 23 de junio de 2023 se llevó a cabo la diligencia contemplada en el artículo 15 de Ley 1561 de 2012 y se agotaron las etapas contempladas en los artículos 372 y 373 del C.G.P., y se llevó a cabo la inspección judicial sobre el bien inmueble objeto de titulación; ello, en compañía del topógrafo José Marx Zambrano quien realizó levantamiento topográfico; igualmente se recepcionó el interrogatorio de parte de los demandantes Luz Marina Martín Castañeda y José Del Carmen Sánchez y se escuchó las declaraciones de los testigos Israel Castañeda e Isaías Sánchez Sánchez y se ordenó oficiar a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, quien no había dado respuesta a un requerimiento efectuado por el Despacho, así las cosas, se suspendió la diligencia hasta tanto se obtuviera la respuesta.

10. El 16 de agosto de 2023 la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, allegó respuesta al requerimiento efectuado por el Despacho, la cual se puso en conocimiento de las partes, sin que se realizaran manifestación alguna, teniendo en cuenta ello se continuó el trámite procesal

correspondiente y se fijó fecha para continuar con la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P., escuchándose allí los alegatos de conclusión.

Ahora bien, previo a las consideraciones legales, se resumen las probanzas de la siguiente manera:

**1. Documentales:**

1. Certificados especiales de pertenencia No 2018-16175 de fecha 13 de noviembre de 2018 y 2022-400 de 23 de febrero de 2022, expedidos por el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá, en el cual se certifica que para el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 154-27669, no aparecen inscritos titulares de derecho real de dominio, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo, advirtiendo que puede tratarse de un predio baldío.
2. Certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 154-27669 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá.
3. Copia certificado catastral de 26 de septiembre de 2018 y ficha predial, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
4. Copia Escritura Pública No 624 del 14 de diciembre de 1953 de la Notaria Única de Manta
5. Copia Escritura Pública No 42 del 22 de febrero de 1975 de la Notaria Única de Manta.
6. Copia Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre los señores Isaías Sánchez Sánchez – como promitente vendedor y los señores Luz Marina Martin Castañeda y José Del Carmen Sánchez – como promitentes compradores, sobre el inmueble denominado EL ROSARIO, y de 24 de junio de 2014.
7. Plano topográfico del bien inmueble objeto de titulación, elaborado por el topógrafo José Marx Zambrano.
8. Copias recibos pago impuesto predial correspondiente a los años 2010 a 2019.
9. Copia recibos de la Asociación Acueducto Cubia – Juan Gordo a nombre de Carmelo Sánchez; de los meses de agosto-septiembre, octubre-diciembre, junio-julio; sin especificarse año.
10. Recibos de servicio público de luz - CODENSA a nombre del señor José del Carmen Sánchez.

11. Respuesta de la Unidad de Restitución de Tierras, en el que se indica que el inmueble del asunto no tiene registrada medida de protección.
12. Respuesta de la Alcaldía Municipal – Secretaría de Planeación e Infraestructura, en el que se refirió que el inmueble objeto del proceso, no se encuentra dentro de las excepciones de la Ley 1561 de 2012.
13. Respuesta del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indicándose que el inmueble tiene inscripción catastral No. 25-436-00-00-00-0009-192-0-00-00-0000 figurando a nombre de Esther Sánchez.
14. Respuesta de la Superintendencia de Notariado, quien indicó en síntesis que verificado el folio de matrícula del asunto, se evidencia que la primera anotación denota un título contentivo de la nominada falsa tradición, siendo este un acto que afecta la titularidad del dominio del predio, razón por la cual afirma que se puede deducir que no existe propiedad privada.
15. Respuesta de la Fiscalía General de la Nación a través de sus dependencias, indicándose que no se encontró registros que permitan relacionar al bien inmueble citado con investigaciones del Grupo de Persecución de Bienes de Justicia Transicional, y que no se encontró radicado o proceso extintivo alguno donde se mencione el bien relacionado.
16. Respuesta suministrada por la Agencia Nacional de Tierras, en la cual se precisa que no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el inmueble objeto de titulación, por lo cual se establece que es un inmueble rural de naturaleza baldía. (Archivo 22)
17. Certificado Catastral Especial expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca allegándose plano del inmueble.
18. Respuesta suministrada por la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá de fecha 02 de noviembre de 2022, al requerimiento efectuado por el Despacho, el cual tenía como objeto que se realizara la búsqueda en los libros de registro antiguo de esa entidad sobre los antecedentes registrales del inmueble objeto de titulación, para poder certificar la existencia de titulares de derecho real de dominio, quien preciso que consultado los libros se determinó de la tradición del inmueble continua igual, para tal fin se anexó un certificado especial. (Archivo 26)
19. Respuesta suministrada por la Notaria Única de Manta de fecha 16 de diciembre de 2022 a través de la cual se informa que efectuada la búsqueda en el libro de relación de escrituras que se llevan en esa Notaria para el periodo de los años 1930

a 1953, no se encontró ningún registro de compras realizadas por los señores Gabriel Gutiérrez y Rosario Piñeros viuda de Gutiérrez (Archivo 33).

20. Resolución 08505 del 14 de agosto de 2023, a través de la cual la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, dio respuesta al requerimiento efectuado por el Despacho y negó la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales en el folio de matrícula inmobiliaria No 154-27669, indicando en suma que no es posible inferir la existencia de derecho real, de acuerdo con los antecedentes registrales, explicando que la venta de derechos gananciales registrados, no está incluido dentro de los derechos reales, por lo que no se puede determinar la existencia de derechos reales respecto del inmueble identificado con folio de matrícula 154-27669. (Archivo 68)

## **2º. Testimonial:**

Se recibieron testimonios de: Israel Castañeda e Isaías Sánchez Sánchez.

**3º. Interrogatorio de parte.** Se escuchó a los demandantes Luz Marina Martin Castañeda y José Del Carmen Sánchez Ana Oliva Martin, conforme a los cuestionarios efectuados.

**4º. Inspección Judicial.** Se efectuó en el inmueble a que se contrae la demanda y se escuchó al auxiliar topógrafo quien expuso los parámetros que utilizó, para realizar el levantamiento topográfico.

## **III. CONSIDERACIONES**

Respecto de los **PRESUPUESTOS PROCESALES**, esto es, los distintos requisitos que conforme a la ley y la Jurisprudencia son necesarios para que se configure en forma válida la relación jurídico procesal, demanda en forma y capacidad para ser parte, el Despacho advierte que se configuran válidamente; por ende, se impone la sentencia de mérito.

### **1. Competencia**

El artículo 8º de la Ley 1561 de 2012 dispone lo siguiente “... *Para conocer el proceso verbal especial de que trata esta ley, será competente en primera instancia, el Juez Civil Municipal del lugar donde se hallen ubicados los bienes, y si estos comprenden distintas divisiones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante...*”

En este caso, se trata de un proceso para otorgar título de propiedad material de bien inmueble rural de pequeña entidad económica cuya cuantía se determina conforme a lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 26 del CGP, el cual establece que, en los procesos de pertenencia, saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, esta se determina “...por el avalúo catastral de éstos”.

Conforme se evidencia en la factura de impuesto predial unificado expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Manta, en el año 2019, año en el cual se presentó la demanda el avalúo del inmueble objeto de titulación era de tres millones doscientos ochenta y tres pesos mcte (\$3.283.000 pesos m/cte.), por tanto, este Despacho resulta ser competente.

## 2. Problema Jurídico

Corresponde al Despacho establecer si los señores **LUZ MARINA MARTIN CASTAÑEDA** y **JOSÉ DEL CARMEN SÁNCHEZ**, han cumplido con los requisitos propios para que se le otorgue el título de propiedad como poseedores materiales del predio rural denominado “**LOTE EL ROSARIO**” identificado con matrícula inmobiliaria No 154-27669 ubicado en la vereda capadocia del Municipio de Manta, de conformidad con lo establecido en la Ley 1561 de 2012 y especialmente se deberá determinar si el inmueble del asunto es susceptible de usucapión.

## 3. Fundamentos Jurídicos

### 3.1. *Del proceso de titulación de la propiedad regulado por la Ley 1561 de 2012*

El objetivo y finalidad del proceso, establecido en el artículo 1º de la Ley 1561 de 2012 “... es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles...”

Por su parte el artículo 2º de esta normatividad, señala que se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre el bien inmueble urbano o rural y que cumpla con los requisitos establecidos en esta ley.

**Los requisitos a que hace referencia el artículo segundo son los siguientes:**

- (i) Que el demandante demuestre posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares.
- (ii) Que el inmueble objeto de titulación sea un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones.
- (iii) Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.
- (iv) Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.
- (v) Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas: Declaradas como de alto riesgo no mitigable en el POT, zonas o áreas protegidas, áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos y zonas de canteras que hayan sufrido grave deterioro físico.
- (vi) Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.
- (vii) Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997.
- (viii) Que no esté destinado a actividades ilícitas.

**3.2. *De la Prescripción***

Dentro de los modos de adquisición del dominio se encuentra la prescripción, concebida como aquel instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce

el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas.

Lo anterior se determina de lo dispuesto por el artículo Art. 2512 del C. C., que reza: *“es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído la cosa y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”*.

Del contenido del artículo transcrito se establece que la prescripción puede ser: a) extintiva, si por ella se pierde el derecho de ejercer una acción por el transcurso del tiempo; o b) adquisitiva, cuando a través de ella se adquiere la propiedad de una cosa ajena, así como otros derechos reales, por el ejercicio de la posesión durante el tiempo que señala la ley. (art. 2518 C. C.)

La prescripción, en tales eventos puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda que es la que interesa al caso en marras, de acuerdo con reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, basadas en la interpretación de los artículos 2512, 2516, 2531 del Código Civil y la Ley 791 de 2002, para que se configure la prescripción extraordinaria del dominio de bienes inmuebles, es indispensable la reunión de los siguientes presupuestos:

**3.2.1. Que verse sobre una cosa legalmente susceptible de ser adquirida por prescripción;**

**3.2.2. Que, sobre el bien, el demandante haya detentado una posesión material pacífica, pública e ininterrumpida;**

**3.2.3. Que dicha posesión se haya prolongado por un tiempo no inferior a 10 años.**

Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 2518 del Código Civil se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio, y se han poseído con las condiciones legales.

Por su parte, el artículo 2519 siguiente prevé que los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso.

Entonces, se tiene que “son prescriptibles, y por ende susceptibles de adquirirse mediante el proceso de pertenencia, todas las cosas corporales que pueden ser apropiables y los derechos reales no exceptuados; por tanto, se excluyen los bienes sobre los cuales el propietario ejerce todos sus poderes, los bienes del Estado (de uso público y fiscales) y aquéllos sobre los cuales existe prohibición legal para usucapir, como son las cosas que están fuera del comercio, sin que en éstas se deban incluir los

bienes embargados por decreto judicial, sino que como tales deben entenderse los que no obstante ser susceptibles de apropiación, por su propia naturaleza o por disposición legal, no pueden ser objeto de propiedad particular exclusiva.

**3.3. De la naturaleza jurídica de los bienes inmuebles que no tienen un titular de derecho de dominio.**

Refiere la Ley 1561 de 2012, la cual regula este tipo de procesos, como uno de los requisitos para la prosperidad de las pretensiones, que el bien inmueble que se pretende no sea imprescriptible o de propiedad de entidades de derecho público al respecto establece:

**ARTÍCULO 6o. REQUISITOS.** *Para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley se requiere:*

*1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.*

*El juez rechazará de plano la demanda o declarará 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...*

Con respecto a la naturaleza de los bienes inmuebles que no tiene titular derecho real de dominio, ha señalado la Corte Constitucional en sentencias T-488/14, T-548/16, T-549/16 y SU 288/22:

*...el mismo sistema jurídico ha reconocido la existencia de dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que pareciesen generar un conflicto normativo. No obstante, cuando se analizan de forma sistemática permiten entrever la interpretación adecuada ante la cual debe ceder nuestro sistema jurídico.*

*En tal sentido, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, la Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en conjunto se descubre que el conflicto entre estas es apenas aparente. Lo anterior, debido a que la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, como se observó, en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera ocupación.*

*Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previo cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso,*

*brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. **Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.***

*En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1° de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable. (negrilla fuera del texto).*

Posición que fue reiterada por la Corte Constitucional en sentencia S.U. 288/22, en la cual se plasmó lo siguiente:

*Así las cosas, sólo mediante títulos debidamente inscritos en que consten tradiciones de dominio, puede desvirtuarse la presunción legal de la naturaleza baldía de los bienes rurales. Esta ha sido la interpretación de la Corte Constitucional, entre otras, en la Sentencia T-549 de 2016 cuando estableció que “[E]l juez debe llevar a cabo una interpretación armónica de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1° de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable”*

*Para los propósitos de la decisión de los casos acumulados, las reglas de decisión se extraen, principalmente, de la interpretación que, conforme a la Constitución, hace la Corte del régimen jurídico especial de baldíos vigente a partir de la Ley 160 de 1994. En consecuencia, en los procesos de pertenencia que inicien con posterioridad a esta sentencia, se acreditará la propiedad privada de predios rurales 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 dicha Ley, 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 4). Por tanto, 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.*

*En consecuencia, se unifica la jurisprudencia con el fin de establecer que 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 4). 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 (Regla 5). En todo caso 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 6). Las razones de esta unificación quedaron consignadas en el capítulo 6.2.2.5. de esta providencia.*

Así mismo, especificó unas reglas y subreglas cuando en los procesos donde se pretenda el reconocimiento de la prescripción adquisitiva de dominio existe duda sobre la naturaleza del bien inmueble, entre las cuales se encuentra:

*591. 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.*

*592. 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.*

*596 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.*

*597 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.*

*598. 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.*

*602. 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.*

*603. 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.*

*604. 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. En todo caso, las autoridades responsables de adoptar la decisión deberán garantizar extensiones productivas mínimas para una familia.*

Esta tesis también ha sido adoptada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en los casos donde los inmuebles objeto de usucapión no cuenta con titular de derecho real de dominio, quien ha señalado:

*3. De cara al caso concreto que en esta ocasión ocupa la atención de la Corte, al margen de los hechos narrados en la acción tuitiva, con fundamento en las anteriores premisas, sin duda, se muestra necesaria la intervención del Juez Constitucional, en orden a salvaguardar los derechos invocados por la sociedad accionante, habida cuenta de que el estrado judicial acusado incurrió en diferentes defectos fácticos y sustantivos, pues, además de omitir analizar las consecuencias derivadas de los antecedentes registrales del predio..., pasó por alto que, existiendo duda en punto a que su propietario fuera un particular, resaltando que del certificado matrícula inmobiliaria se extraía solo una falsa tradición y venta de mejoras y posesiones, que no un titular de derecho real, por lo que se debía presumir que era un bien baldío y, por tanto, imprescriptible (...)*

*Aunado a lo anterior, respecto a la presunción de la naturaleza jurídica del predio, el accionado erró al no aplicar el precedente jurisprudencial, pues, se reitera, al carecer dicho fundo de propietario privado registrado, el mismo debía presumirse baldío. (CSJ STC, 31 ene. 2018, rad. 76111-22-13-000-2017-00231-02)*

Señala igualmente, el artículo 65 de la Ley 160 de 1994:

*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 (...)*

#### 4. CASO EN CONCRETO

Los señores LUZ MARINA MARTIN CASTAÑEDA y JOSÉ DEL CARMEN SÁNCHEZ, pretenden que se les otorgue el título de propiedad como poseedores materiales del predio rural denominado “LOTE EL ROSARIO” identificado con matrícula inmobiliaria No 154-27669 ubicado en la Vereda Capadocia del Municipio de Manta, por haberlo poseído de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por más de 10 años, en forma permanente e ininterrumpida, pacífica, pública y sin violencia ni clandestinidad, con ánimo de señor y dueño, sin encontrarse inmerso en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 6º de la Ley 1561 de 2012.

Conforme se indicó en precedencia, la ley ha establecido los requisitos que han de tenerse en cuenta a efectos de determinar la prosperidad de la acción de titulación de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles rurales de pequeña entidad económica por tanto se verificará si se cumplen.

El primero de ellos hace alusión a **que el inmueble no sea imprescriptible** o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

Y es sobre este requisito que el Despacho centrará el estudio; recuérdese, que la Curadora Ad Litem que representa a las personas indeterminadas aquí demandadas, se opuso a las pretensiones de la demanda afirmando que el inmueble no es objeto de adjudicación por vía judicial, al ser baldío.

Por su parte el apoderado actor, manifestó al respecto que el predio objeto de la demanda no es baldío, trayendo a colación la sentencia de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil radicado 1776 de 2016, resaltando de la misma, que dicha Corporación ha indicado que a la luz de lo preceptuado en los artículos 1º y 2º de la Ley 200 de 1936 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, por lo que la presunción que tiene que ver con los predios rurales que no se repudian baldíos, obliga al Estado a demostrar lo contrario, esto es, que no se dan las circunstancias que la ley exige para tener en cuenta que un fundo es de esa naturaleza. Agregó igualmente el apoderado actor, que contrario a lo expuesto por la Agencia Nacional de Tierras en su respuesta, no es baldío el predio del asunto, porque el artículo 3º en concordancia con el literal a) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, establece que, si está permitido y/o previsto que este tipo de procesos se demande a personas indeterminadas, ante la falta de titulares de derecho real sobre los predios objeto de titulación de la posesión.

Descendiendo al caso concreto, se tiene el certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá, quien certificó para el predio objeto de este proceso, denominado EL ROSARIO identificado con matrícula inmobiliaria No. 154-27669 que *“... de acuerdo a tradición es falsa tradición. Se observan inscritas cadenas de transferencias por venta de Derechos y Acciones; determinándose, de esta manera, la inexistencia de pleno Dominio y/o Titularidad de derechos reales sobre el mismo. 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 del mismo”*.

Es decir que el inmueble objeto de titulación no cuenta con titulares de derechos reales registrados, empero si es procedente este tipo de proceso para la declaración de prescripción adquisitiva por el trámite de la ley especial 1561 de 2012, pues pese a que no se cuenta con registro de titularidad de dominio ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, este no es un requisito indispensable para la admisión de la demanda, no siendo imperativo la existencia de registro de titularidad de dominio.

Véase que conforme con el artículo 11 de la Ley 1561 de 2012, literal a, deberá incorporarse como anexo de la demanda del procedimiento verbal especial: *“Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión, deberá acompañarse el certificado que corresponda a la totalidad de este, y cuando el inmueble comprenda distintos inmuebles, deberá acompañarse el certificado de todos los inmuebles involucrados”* (Negrilla fuera de texto)

De conformidad con la norma citada, en este caso en el que se persigue la titulación de la posesión, es admisible aportar certificado en el que se indique “...*la inexistencia de pleno Dominio y/o Titularidad de derechos reales sobre el inmueble.*” Empero, es necesario determinar que el predio objeto del proceso es de naturaleza privada, circunstancia que no solo se establece con el certificado de antecedentes registrales, pues si bien es uno de los elementos de juicio a tener en cuenta, será deber del juez desentrañar la naturaleza del inmueble; recaudando, de oficio, las pruebas que considere necesario para establecer el dominio privado.

En ese orden, el Despacho insistió en requerir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá para efectos que dicha oficina verificara la tradición del inmueble del asunto, y se recibió varias respuestas en la que dicha Oficina reitera la información dada desde un principio; véase como en certificado No. 2022-400 se indicó que el inmueble que tiene asignado el folio de matrícula inmobiliaria No. 154-27669 fue objeto de búsqueda con los datos ofrecidos, señalando que en el “*ANTIGUO SISTEMA: Se realizó búsqueda en los libros de índices de propietarios y/o libros de tradentes, adquirentes, tomando como referencia las inscripciones de antiguo sistema desde el año 1.840 a 1.976: REVISADO EL LIBRO 1, TOMO 1, FOLIO 312 # 467 DE 1954 dice: “ROSARIO PIÑEROS VIUDA DE GUTIERREZ, MUJER MAYOR DE EDAD, ... y DIJO: - QUE POR MEDIO DEL PRESENTE PUBLICO INSTRUMENTO TRANSFIERE A TITULO DE VENTA REAL Y EFECTIVA A FAVOR DE SU HIJA LEGITIMA CARMEN GUTIERREZ PIÑEROS, MUJER MAYOR DE EDAD, ... Y ES A SABER: UN LOTE DE TERRENO QUE A LA EXPONENTE VENDEDORA LE CORRESPONDE O LE PUEDA CORRESPONDER POR GANANCIALES EN LA SOCIEDAD CONYUGAL QUE EXISTIO ENTRE ELLA Y SU FINADO LEGITIMO ESPOSO SEÑOR GABRIEL GUTIERREZ” NO PRESENTA MAS TRADICION. LAS ANOTACIONES 1 Y 2, CORRESPONDEN A COMPRAVENTAS DERECHOS Y ACCIONES, SON FALSA TRADICION*” y en la búsqueda en el NUEVO SISTEMA se indicó que “*no se encuentran anotaciones desde Noviembre de 1.976; por tanto se determina que NO existe (n) titulares de DERECHO REAL sobre el mismo. Determinándose, de ésta manera, la INEXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo. Por ente, 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 del mismo.*”

Teniendo en cuenta lo anterior, de manera oficiosa se requirió nuevamente a la Oficina de Instrumentos Públicos con el fin de que se realizara una búsqueda en los libros de causas mortuorias e índices correspondientes al sistema de registro antiguo, en donde aparecieran registradas compraventas en donde haya intervenido el señor Gabriel Gutiérrez relacionadas con el inmueble con matrícula inmobiliaria 154-27669 denominado “El Rosario” anteriores a 1.950, a lo cual la Oficina mencionada informó

respecto al estudio de la tradición del predio con matrícula **154- 27669**, que se permiten *“REITERAR que una vez más se consultó los libros de antiguo sistema e índices que se llevan en esta oficina, determinándose que su tradición continua igual, como lo refleja el certificado expedido bajo turno 2022-400”*.

Lo anterior, es coincidente con el certificado de tradición del inmueble objeto de titulación, denominado lote EL ROSARIO, ubicado en la Vereda Capadocia del Municipio de Manta, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria 154-27669, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, en el cual se observa en la anotación No 1 inscrita la *“VENTA (GANANCIALES CAUSANTE GABRIEL GUTIERREZ) (FALSA TRADICIÓN)”*, de ROSARIO PIÑEROS VDA DE GUTIERREZ a CARMEN GUTIERREZ PIÑEROS mediante escritura pública No. 624 del 14 de diciembre de 1.954 de la Notaría Única de Manta, la cual también obra en el plenario y de la cual se lee que la señora ROSARIO PIÑEROS VIUDA DE GUTIERREZ *“... por medio del presente público instrumento transfiere a título de venta real y efectiva a favor de su hija legítima señora CARMEN GUTIERREZ PIÑEROS, mujer mayor de edad, vecina del Municipio de Manta, identificada con tarjeta postal ...: Un lote de terrero, que a la exponente vendedora le corresponde o le pueda corresponder por gananciales durante la sociedad conyugal que existió entre ella y su finado y legítimo esposo señor Gabriel Gutiérrez, vecino que fue de este Municipio de Manta, donde falleció hace cuatro años, terreno que se halla situado en la vereda Capadocia de la Jurisdicción del Municipio de Manta, denominado “EL ROSARIO”...”* Señalándose al finalizar la escritura que la vendedora quedaría obligada a salir al saneamiento por evicción *“... lo mismo que a responder en su calidad de esposa legítima facultando a la compradora para que se haga parte en el juicio de sucesión correspondiente y obtenga la adjudicación del mismo terreno u otro terreno en terrenos de la misma sucesión,”*

Quiere decir ello, que la venta realizada el 14 de diciembre de 1.954 no correspondió a la transferencia de un derecho real de dominio, sino a la venta de los derechos que le pudieren corresponder a la señora ROSARIO PIÑEROS VDA DE GUTIERREZ que como legítima esposa del señor Gabriel Gutiérrez le pudieren corresponder sobre dicho predio, correspondiendo los mismos a derechos gananciales; no siendo estos derechos reales de dominio; recuérdese que lo son la herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca; de conformidad con el artículo 665 del Código Civil.

En virtud de la respuesta suministrada y con el fin de desentrañar la naturaleza del proceso, se ordenó oficiar a la Notaría Única de Manta para que buscara en el libro índice de compradores, compraventas en las que hubiera intervenido Gabriel Gutiérrez y/o Rosario Piñeros relacionadas con el inmueble “El rosario”, quien precisó: *“después de hacer la búsqueda en el libro de relación de escrituras que se lleva en esta notaria, como compradores a los señores GABRIEL GUTIERREZ y ROSARIO PIÑEROS*

VIUDA DE GUTIERREZ, la búsqueda se realizó desde el 1930 hasta 1953, no encontrándose ningún dato. Igualmente le informo que esta Notaría fue creada en el año 1930". Es decir, que en dicha Notaría no obra escritura pública alguna que pudiere dar cuenta de los derechos que el señor Gabriel Gutiérrez - esposo de Rosario Piñeros (vendedora), pudiere tener sobre el bien objeto de usucapión y que consecuentemente le pudieren corresponder a la señora Rosario Piñeros.

Obra también en el plenario, la respuesta suministrada por la Superintendencia de Notariado y Registro en la cual se manifestó: "verificado el folio de matrícula se evidencia que la primera anotación denota un título contentivo de la nominada "falsa tradición" al registrar, venta según escritura pública No 624 del 14/12/1953 de la Notaría Única de Manta, donde adquiere ; GUTIERREZ PIÑEROS CARMEN, cabe indicar que la "falsa tradición", es un acto que afecta la titularidad del dominio del predio, razón por la cual permite deducir que no existe propiedad privada"

Igualmente en la anotación número dos, del certificado de tradición del inmueble del asunto se registró el 11 de junio de 1976 la escritura pública 42 del 22 de febrero de 1975, la cual se allegó; y en la que se especifica la venta de CARMEN GUTIERREZ a ESTHER SANCHEZ VDA DE SANCHEZ, del lote denominado EL ROSARIO, correspondiendo esta venta a una falsa tradición; es decir es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble. Es decir, que no se saneo con posterioridad, persistiendo la falsa tradición.

Por su parte, la Agencia Nacional de Tierras, entidad creada por el Decreto 2363 de 2015, para ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural y facultada de acuerdo al artículo 65 de la ley 160 de 1994 para la adjudicación de bienes baldíos, para el predio objeto de titulación refirió: " 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 1, se encuentra la escritura No. 624 de venta de gananciales, Falsa Tradición, del 14 de diciembre de 1953 de la Notaría de Única de Manta, registrada el 03 de marzo de 1954, bajo el código 610. (...) Dentro del certificado de consulta al sistema antiguo anexo, el Registrador de la ORIP de Chocontá dio constancia de que en la historia registral del predio en mención no se evidencian antecedentes de dominio debidamente registrados, tal como lo indica el artículo 48 de la ley 160 de 1994 (...) Adicionalmente se procedió a estudiar la Escritura 624 del 14 de diciembre de 1953, en la cual no se evidencian tradiciones de dominio que acrediten propiedad privada. (...) 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". (Negrilla fuera de texto)*

No obstante lo anterior, ejerciendo las facultades oficiosas se ordenó oficiar a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, para que realizará el estudio de cadena traslativa de dominio del predio identificado con matrícula inmobiliaria 154-27669 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, conforme las competencias asignadas por el Decreto 0578 de 2018 que modificó parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro y el numeral 6º del artículo 27 del Decreto 2723 de 2014, ello con el objeto de determinar si el inmueble objeto de usucapión es de naturaleza privada o baldío.

En respuesta al anterior requerimiento, se recibió la Resolución No. 08505 del 14 de agosto de 2023 expedida por el Superintendente Delegado para la Protección Restitución y Formalización de Tierras, por medio de la cual se indicó como conclusión de la verificación que *"Del estudio realizado a la escritura pública N° 624 del 14 de diciembre de 1953 de la Notaría Única de Manta, Cundinamarca, la cual se encuentra registrada en la primera anotación del folio de matrícula inmobiliaria objeto de la solicitud de estudio, se encontró que, la exponente vendedora Rosario Piñeros viuda de Gutiérrez, adquirió el predio objeto de transacción, mediante ganancias en la sociedad conyugal que existió entre ella y su finado esposo, el señor Gabriel Gutiérrez"(...) En ese orden de ideas, y al no encontrarse el derecho de Gananciales incluido dentro de los derechos reales a los que hace referencia el artículo 665 del Código Civil, a saber, el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas y el de hipoteca, excepto el de prenda, toda vez que este solo aplica para las cosas muebles, no se puede determinar la existencia de derechos reales respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 154-27669"* por tanto, se denegó la solicitud de verificación de la existencia de derechos reales.

Así las cosas, no existe título alguno que pruebe el dominio sobre el inmueble objeto de este proceso, independientemente de si se ve o no reflejado en el folio de matrícula inmobiliaria, como normalmente ocurre; por lo que razonadamente podría afirmarse que el predio en discusión podría tratarse de un bien baldío y en ese orden no se susceptible de apropiación por prescripción.

Ahora bien, si bien es cierto de los interrogatorios y testimonios recepcionados, a los señores LUZ MARINA MARTIN CASTAÑEDA, JOSÉ DEL CARMEN SÁNCHEZ, y los señores ISRAEL CASTAÑEDA e ISAÍAS SÁNCHEZ SÁNCHEZ, se puede concluir que son coherentes y coincidentes respecto de las circunstancias de tiempo y modo en que los demandantes han venido ejerciendo la ocupación sobre el inmueble denominado EL ROSARIO; lo cual se sustrae a que en el mes de junio del año 2014 los demandantes compraron al señor ISAIAS SANCHEZ SANCHEZ el predio denominado EL ROSARIO mediante contrato de promesa de compraventa

allegado y desde allí ejercieron actos de señores y dueños, construyendo la casa, colocando los servicios públicos, sembrando maíz, café, frijol, arveja, y teniendo gallinas ponedoras; lo cierto es que ello no permite concluir o presumir que el inmueble es de naturaleza privada como se pasará a explicar.

La Corte Constitucional en sentencia de unificación SU 288 de 2022, al revisar los fallos constitucionales de instancia, encontró que existen **divergencias interpretativas en aplicación judicial del régimen especial de baldíos**, pues en algunos se aplicó el precepto establecido en la sentencia T-488 de 2014 y, por tanto declararon la existencia de defectos orgánicos, sustantivos y/o fácticos, en las sentencias civiles que declararon la pertenencia sobre bienes rurales. Otros jueces y tribunales, en cambio, afirmaron que siguieron el precedente establecido por la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia STC-1776 de 2016 y, por tanto, consideraron que no se configuraron tales defectos. Afirmando la Corte que *“Tales discrepancias han contribuido al incumplimiento del régimen especial de baldíos, razón por la que la Corte unificará la interpretación y aplicación de dicho régimen y, en general, de las normas sustantivas y procesales aplicables en materia de acceso a la propiedad de la tierra rural y, así mismo, precisará la jurisprudencia constitucional constitutiva de precedente en estas materias, en particular la contenida en la Sentencia T-488 de 2014 y la línea jurisprudencial desarrollada a partir de dicha providencia pues, como se ha dicho en anteriores oportunidades, la función de revisión de los fallos de tutela a cargo de la Corte Constitucional “va más allá de resolver el caso concreto, siendo su objetivo preferente la unificación de criterios y la fijación de la hermenéutica autorizada de la Constitución Política”.*

Luego de realizarse por la Corte Constitucional una precisión jurisprudencial al respecto, de la que en síntesis se refirió a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en la que *“...los jueces ordinarios que declararon la pertenencia en favor de particulares sobre predios cuya naturaleza jurídica estaba en duda, acudieron -como fundamento sustantivo- al artículo 1º de la Ley 200 de 1936. Según su interpretación, la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño permite presumir que se trata de predios de naturaleza privada susceptibles de ser adquiridos por prescripción. Y ante la falta de prueba en contrario que confirme su naturaleza baldía, los jueces se consideraron relevados de su obligación de verificar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994. La anterior interpretación la derivaron, principalmente, del pronunciamiento de la CSJ contenido en la sentencia de tutela STC1776-16. “ Explica la Corporación que las sentencias que declararon la prescripción adquisitiva de bienes cuya naturaleza privada no se probó en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, incurrieron en defecto sustantivo porque la interpretación que algunos jueces ordinarios han hecho del artículo 1º de la Ley 200 de 1936 “se sale del razonable margen de interpretación autónoma que la Constitución le[s] ha confiado”, de tal forma que resulta contraria al orden jurídico, y deriva en la emisión de decisiones que obstaculizan la garantía de los derechos*

fundamentales de las partes y terceros involucrados en el proceso; concluyendo que ante las divergencias evidenciadas en las decisiones de los jueces, es necesario la unificación de la jurisprudencia en el sentido que “...los jueces civiles que conocen de juicios de pertenencia tengan plena certeza de que el bien a prescribir es privado, en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, pues, de lo contrario, (i) se marchitaría el patrimonio destinado, principalmente, a garantizar el derecho de la población campesina a acceder progresivamente a la propiedad de la tierra mediante la adjudicación de baldíos y disminuir, con ello, la brecha de desigualdad, y (ii) se tendrían que seguir destinando ingentes recursos para adelantar los procedimientos especiales agrarios de recuperación de baldíos a los que hubiere lugar.”

Unificó la Corte Constitucional el *El contenido, alcance e interpretación del régimen de baldíos*: advirtiendo que “También se encuentran posiciones diversas en torno al régimen legal aplicable y su interpretación, en especial, sobre la forma de acreditar la propiedad privada en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994. Estas discusiones conducen a que distintos jueces, con fundamento en las mismas disposiciones, en ciertos casos accedan a declarar la prescripción adquisitiva, aplicando la presunción de propiedad privada por la ocupación con explotación económica; mientras que en otros decidan negarla, por no acreditar la propiedad privada conforme al artículo 48 precitado.”

“En consecuencia, se unifica la jurisprudencia con el fin de establecer que **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 4). **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** (Regla 5). En todo caso 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 6). Las razones de esta unificación quedaron consignadas en el capítulo 6.2.2.5. de esta providencia”

(iv) *La prueba de la propiedad privada de los bienes rurales*: Algunos jueces admiten que la presunción de propiedad privada prevista en el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 permite adquirir por prescripción de dominio los predios ocupados con cultivos o ganados, a pesar de que no cuentan con título originario ni títulos traslativos de dominio debidamente inscritos;

*y otros exigen probar la naturaleza privada del bien con tales antecedentes registrales en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.*

*En consecuencia, por las razones expuestas en el capítulo 6.2.1. de esta providencia, se unifica la jurisprudencia con el fin de establecer que 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 3).** (Negrilla fuera de texto)*

De lo expuesto, se puede inferir para lo que interesa al proceso que ya se ha decantado y unificado por la Corte Constitucional en sentencia SU 288 de 2022 lo relacionado con la acreditación de la propiedad privada, la cual no se presume, pues 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, como en este caso; se genera una duda sobre la naturaleza jurídica del predio que deberá ser resuelta mediante el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad. Resaltando la Corte, en punto a la carga de la prueba que quien pretenda adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva, tiene la carga de acreditar dentro del proceso los requisitos para ello, sin perjuicio de las pruebas de oficio que se deberán decretar por el juez para desentrañar la naturaleza del inmueble objeto del proceso, carga que este Despacho ha ejercido de manera activa, como da cuenta el trámite procesal, sin que se haya logrado probar la naturaleza privada del predio denominado EL ROSARIO identificado con matrícula inmobiliaria 154-27669.

Así las cosas, con fundamento en las pruebas recaudadas y en atención a que el despacho ha decretado y practicado las pruebas encaminadas a establecer la naturaleza del bien objeto del proceso, sin que se observe alguna otra que se deba

decretar, se concluye que el inmueble denominado "EL ROSARIO", ubicado en la vereda capadocia del Municipio de Manta, identificado con matrícula inmobiliaria No 154-27669, sobre el cual se solicita la titulación, carece de titular de derecho real de dominio, o de título originario expedido por el Estado o títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, y en consecuencia de acuerdo con el marco legal y jurisprudencia analizada, se presume baldío y por ende, imprescriptible, por lo que se negaran las pretensiones de la demanda.

Teniendo en cuenta lo anterior, por sustracción de materia, no se realizará el estudio de los demás requisitos exigidos por la ley 1561 de 2012 para otorgar título de propiedad, en razón a que no se cumple con el primero de ellos, es decir el bien inmueble pretendido, es un bien imprescriptible, en razón a su presunción de baldío, en consecuencia, se negaran las pretensiones invocadas.

#### IV. DESICIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MANTA CUNDINAMACA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

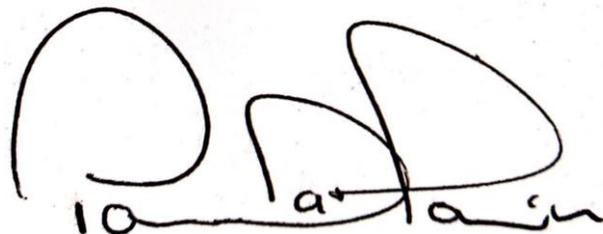
#### RESUELVE:

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, conforme se expuso en la parte motiva.

**SEGUNDO: ORDENESE** la cancelación de la inscripción de la presente demanda. Por secretaría ofíciase.

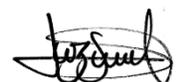
**TERCERO:** Cumplido lo anterior, se ordena el archivo del proceso, previas las constancias del caso.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**



**PAULA LORENA MARIN HERNANDEZ**  
JUEZA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
Hoy 17 de noviembre de 2023 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No 043



**LUZ STELLA SANTANA SARMIENTO**  
SECRETARIA