

Constancia secretarial: 12 de julio de 2021, paso a Despacho de la señora Jueza la demanda de Pertenencia con radicado 2021-00126, la cual fue radicada el 30 de junio de 2021, se le pone en conocimiento que dentro de los anexos allegados se tiene el Certificado Especial de la Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Armenia, Quindío, quien asevera que frente al predio pretendido no se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales.

Nora Londoño Londoño
Secretaria



JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL

CIRCASIA-QUINDÍO

Julio trece (13) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Declarativo Verbal Especial de Pertenencia
Radicado: 631904089001202100126
Asunto: Auto rechaza demanda
Demandante: Carlos Alberto Arango López
Apoderado: Carlos Eduardo Urrea Arbeláez
Demandados: Luis Carlos Arbeláez Restrepo
y demás personas indeterminadas
Auto Interlocutorio No. 180

Revisada en su integridad la presente demanda que para proceso declarativo verbal especial de **pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio** promovió, a través de apoderado judicial, el señor **Carlos Alberto Arango López**, identificado con C.C. No. 79.491.938, en contra del señor **Luis Carlos Arbeláez Restrepo**, identificado con C.C. No. 2.672.773, y demás personas indeterminadas, y teniendo en cuenta la constancia secretarial que antecede el despacho, hace las siguientes:

CONSIDERACIONES

Verificado el certificado especial de tradición¹ para el bien inmueble 280-16137 denominado El Rodeo, se advierte que la Oficina de Registro hizo la siguiente precisión:

“ El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario o encontrados en los archivos de la oficina de registro, registra folio de matrícula 280-16137 y de acuerdo a la tradición se realizó compraventa de derechos y acciones en la sucesión del señor Abraham Ramírez Muriel, del señor Arbeláez Restrepo Luis Carlos a favor de los señores Zuluaga Herrera Juan o Juan Evangelista cc 1251280 y Zuluaga Herrera José Vicente cc 4361906 determinándose de esta manera la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos

¹ Archivo 05, expediente digital.

reales sobre el mismo, 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 del mismo.

Cabe advertirse que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un bien de naturaleza **baldía**, que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la agencia nacional de tierras ANT, artículo 65 de la ley 160 de 1994 si el inmueble es rural y por resolución de la entidad territorial correspondiente, artículo 123 de la ley 388 de 1997, si el inmueble es urbano”.

Ahora bien, la norma que regula el proceso de declaración de pertenencia, artículo 375 del C.G.P. precisa en el numeral 4, inciso 2 “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”.

En cuanto al concepto de bienes baldíos, prescribe el artículo 675 del Código Civil “Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño”.

Ahora bien, considera oportuno el Despacho hacer referencia al análisis que realizó la Corte Constitucional² en torno a la aparente contradicción que puede presentarse frente a las presunciones de bienes baldíos y bienes privados. Al respecto señaló:

“En lo que refiere a las normas que fundamentan la presunción de bien privado, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 indican que los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada, y no baldíos. De acuerdo con lo anterior, todo bien que se encuentre bajo la posesión de un particular que esté realizando sobre el inmueble hechos positivos, propios de señor y dueño, como actividades agropecuarias, tendrá la presunción de ser un bien privado.

(...)

Si se observasen estas normas de forma literal y sin atender a una interpretación sistemática, sería evidente que todo bien inmueble poseído con fines de explotación económica es de carácter privado. Sin embargo, tal y como lo ha reconocido la sentencia T-488 de 2014 y como lo destacan en sus conceptos la Defensoría del Pueblo y el Observatorio de Restitución de Tierras, es necesario acudir a otras normas del ordenamiento para realizar una labor de hermenéutica jurídica aceptable y acorde con el ordenamiento constitucional y legal”.

Después de un detallado análisis de las diversas normas que reglamentan el asunto, el Alto Tribunal concluyó lo siguiente:

² Sentencia T-548 del 11 de octubre de 2016, Magistrado Ponente, Jorge Iván Palacio Palacio.
https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2016/t-548-16.htm#_ftnref66

“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, previó 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 1º 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”. (Texto subrayado por el despacho).

De la anterior cita jurisprudencia se desprende que, cuando se trate de bienes respecto de los que no exista propietario registrado, debe presumirse que es un bien baldío, bienes que por su naturaleza no pueden ser adquiridos por prescripción porque la persona que ejerza su explotación no será considerado poseedor sino un mero ocupador³.

En este caso, a pesar de que el demandante señala que solo a partir de la anotación 2 del Certificado de Tradición del inmueble se registraron falsas tradiciones sobre el bien, y que hubo un titular de derecho de dominio, esto es, el señor Luis Carlos Arbeláez Restrepo, ello no se compagina con el certificado de tradición especial mencionado y la precisión que sobre el particular hace la Registradora de Instrumentos Públicos al precisar que sobre el predio se presenta “inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada”.

La Corte Suprema de Justicia también se ha pronunciado sobre asuntos similares, específicamente en sentencia STC9845 del 10 de julio de 2017, con ponencia del magistrado Álvaro Fernando García Restrepo, sostuvo:

³ Ley 160 de 1994, 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

“4.4.(...) de los documentos obrantes en el expediente de tutela (fls. 1 a 31), se infiere que al momento de presentarse la demanda de pertenencia el predio objeto del litigio censurado carecía de registro inmobiliario, y además, de inscripción de personas con derechos reales o titulares del derecho de dominio; luego entonces, con tan solo esa circunstancia, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado sino baldío, principalmente por carecer de dueños, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva.” (Subrayas del Juzgado)

Bajo esas consideraciones y teniendo en cuenta que respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria 280-16137 no existe una cadena traslativa del derecho de dominio, se insiste, el bien se presume baldío, y, en consecuencia, no susceptible de prescripción.

En consecuencia, se procederá conforme lo autoriza el inciso segundo, numeral 4 del artículo 375 del CGP, pues actuar de manera contraria implicaría ir en contra de los pronunciamientos constitucionales que, han propendido, por evitar que los bienes baldíos de la Nación se sigan adjudicando a través de procesos de pertenencia que no tienen la virtualidad de hacerlo, de allí que en sentencia T-488 de 2014 se establecieron directrices en torno a evitar que se siguiera incurriendo en la falla estructural advertida en la política agraria de identificación, asignación y recuperación de bienes del Estado.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Circasia Quindío,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda que para proceso declarativo verbal especial de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio promovió, a través de apoderado judicial, el señor **CARLOS ALBERTO ARANGO LÓPEZ** identificado con C.C. No. 79.491.938 en contra del señor **LUIS CARLOS ARBELÁEZ RESTREPO** identificado con C.C. No. 2.672.773 y **DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS**, por lo expuesto anteladamente.

SEGUNDO: ADVERTIR que contra la presente providencia procede el recurso de apelación de conformidad con lo establecido en el artículo 375 numeral 4 del C.G.P.

TERCERO: En firme la presente decisión, procédase a su archivo y a la devolución de los anexos a la parte actora sin necesidad desglose.

Notifíquese y cúmplase

JENNIFFER GONZÁLEZ BOTACHE
JUEZA

Firmado Por:

JENNIFER YORLADY GONZALEZ BOTACHE

JUEZ

JUEZ -

PROMISCO 001

JUZGADO MUNICIPAL

CIRCASIA-QUINDIO

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:

**0dc9a3ff368f8026135f951c623169d791c8d5ea58809185fcb9cf99ca2
76699**

Documento generado en 13/07/2021 12:14:33 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**