



## JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUUNICIPAL

La Tebaida Quindío, diciembre seis (6) de dos mil veintidós (2022)

<b>PROCESO:</b>	<b>PERTENENCIA</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>JOSÉ JAIR HENAO HOYOS</b>
<b>DEMANDADOS:</b>	<b>MARIANA YEPES VANEGAS Y Otros</b>
<b>ASUNTO:</b>	<b>RESUELVE SOLICITUD - REQUIERE A.N.T.</b>
<b>RADICACIÓN:</b>	<b>63-401-40-89-001-2017-00120-00</b>

La apoderada de la parte demandante mediante memorial solicitó se impartiera continuidad al trámite, con el argumento que el término solicitado por la Agencia Nacional de Tierras desde el año 2020 para realizar el estudio de la situación jurídica del inmueble objeto del proceso se encuentra vencido, sin que se reciba el aludido informe, tornándose insostenible e injustificado el lapso transcurrido.

Considera la memorialista que no es necesario ni coherente seguir dilatando el proceso cuando la Agencia Nacional de Tierras tiene conocimiento del proceso y puede adelantar los trámites que considere pertinentes de manera paralela al concurrir al proceso.

En ese sentido, verificado el expediente se observa que la Agencia Nacional de Tierras emitió comunicación del 3 de noviembre de 2017, en la que informó que sobre el predio objeto de consulta no se evidencia transferencia de derecho real de dominio que acredite su propiedad privada, lo que implica falsa tradición, o lo que es lo mismo, que *"aunque el predio posee FMI, en la cadena traslaticia, no se evidencia transferencia de derecho real de dominio y no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o de una entidad pública, por lo cual se presume inmueble rural baldío."*

En consecuencia y en aras de obtener claridad acerca del título que ostenta el bien inmueble, se realizó requerimiento a la A.N.T., misma que, ante la falta de certeza de la naturaleza jurídica del predio, consideró preciso realizar un estudio exhaustivo de los títulos del inmueble, a fin de establecer si el predio está sometido a régimen de

propiedad privada, emitiendo las órdenes pertinentes mediante los autos Nos. 2931 y 2925 del 22 de mayo de 2022.

Al respecto, la Corte Constitucional, mediante la sentencia T-488 de 2014 estableció la necesidad de protección de los bienes baldíos o sobre aquellos que reposa la presunción de tener dicha condición, señalando que el deber de protección sobre éstos se encuentra en cabeza del INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras, en razón a que la ley la facultó para la titularización de los bienes baldíos del Estado, indicando que la ausencia de respuesta de esta entidad y la de otras entidades como Superintendencia de Notariado y Registro, supone la falta de pruebas en el proceso y no le permite al juez continuar con el trámite del mismo y mucho menos tomar una decisión de fondo. Es así como la Corte al respecto específicamente afirmó:

*"El juez omitió entonces una prueba fundamental: solicitar un concepto al Incoder sobre la calidad del predio "El Lindanal", presupuesto sine qua non para dar inicio al proceso de pertenencia.*

*(...)*

*En este caso concreto, es claro que la única entidad competente para adjudicar en nombre del Estado las tierras baldías es el Incoder, previo cumplimiento de los requisitos legales. Los procesos de pertenencia adelantados por los jueces civiles, por otra parte, no pueden iniciarse - también por expreso mandato del legislador sobre bienes imprescriptibles.*

*(...)*

*8.3. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), por su parte, desempeña una tarea primordial en el proceso de reforma agraria. De conformidad con la Ley 160 de 1994, al Instituto le corresponde administrar en nombre del Estado las tierras baldías de la Nación y, en tal virtud, adjudicarlas, así como llevar a cabo las acciones que correspondan conforme a las leyes en los casos de indebida apropiación de tierras baldías<sup>1</sup>. La entidad es entonces responsable de ejecutar actuaciones determinantes de clarificación de la propiedad, adjudicación, delimitación o deslinde, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos indebidamente ocupados<sup>2</sup>.*

*8.4. Otra entidad que adquiere relevancia en este contexto es la Superintendencia de Notariado y Registro, y particularmente los Registradores Seccionales de Instrumentos Públicos. En efecto, la inscripción en el folio de matrícula constituye título suficiente de dominio*

---

<sup>1</sup> Ley 160 de 1994, art. 12.

<sup>2</sup> Decreto 1465 de 2013.

*y prueba de la propiedad<sup>3</sup>; es así como se perfecciona y hace oponible ante terceros todo acto jurídico sobre un bien inmueble<sup>4</sup>.*

*Pero la misión del registrador no es la de un simple testigo pasivo, su oficio es un auténtico servicio público<sup>5</sup> que demanda un comportamiento sigiloso<sup>6</sup> que salvaguarde la fe pública sobre los actos y negocios jurídicos. Es por esta misma razón que la Ley 160 de 1994 exige al registrador abstenerse de inscribir toda actuación que contradiga los requisitos y prohibiciones dispuestos para la adjudicación de bienes baldíos<sup>7</sup> y se consagra un régimen de responsabilidad sobre el funcionario, que le hace responder tanto por sus actuaciones como omisiones<sup>8</sup>."*

Es claro que, para la Corte Constitucional, es de importante relevancia la clarificación de la titularidad de los predios, por cuanto busca establecer, con total certeza, si los mismos pueden ser o no objeto del proceso de pertenencia, es decir, si han salido completamente de la propiedad del Estado y en tal virtud, pueda el juez civil conocer y decidir en pertenencia sobre los mismos. La posición anterior ha sido reiterada a través de las sentencias T-548, T549 de 2016 y T-469 de 2018. Al respecto estos fallos han precisado lo siguiente:

*"El nuevo estatuto procesal brinda al juez herramientas para poder resolver las posibles dudas que le surjan de acuerdo con la naturaleza jurídica del bien objeto de pertenencia, permitiéndole de ser el caso vincular a las entidades competentes, llenarse de pruebas y argumentos y tomar una decisión con la debida valoración probatoria y en derecho. Igualmente le permite la norma apartarse del conocimiento del caso, bien sea a través de un auto de rechazo in limine o por un auto de terminación anticipada si durante el proceso confirma que se trata de un bien baldío. Lo anterior, siempre y cuando el proceso de pertenencia haya sido admitido con posterioridad a la entrada en vigencia del Código General del Proceso. En consecuencia, 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"<sup>9</sup>*

*"De igual manera, al haber omitido dilucidar la naturaleza jurídica bien, incurrió el juzgador de instancia en una falta de competencia para decidir sobre la adjudicación del mismo, como quiera que de tal claridad depende*

---

<sup>3</sup> Ley 160 de 1994, art. 101.

<sup>4</sup> Ley 1579 de 2012 art. 2°.

<sup>5</sup> Ley 1579 de 2012, art. 1

<sup>6</sup> Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia del 3 diciembre de 2008. Radicado 16054.

<sup>7</sup> Ley 160 de 1994, artículos 25 y 72

<sup>8</sup> Ley 1579 de 2012, artículos 93 y 94.

<sup>9</sup> Sentencia T-548 de 2016, M. P. JORGE IVAN PALACIO PALACIO

*establecer cuál es la autoridad competente para disponer sobre la posible adjudicación del bien.*

*Nótese entonces, que al no estar acreditado que el bien objeto del proceso de pertenencia es un inmueble privado, el juez no cuenta con la competencia para conocer del asunto.*

*Debe recordarse que el Código General del Proceso, en el numeral 4 del artículo 375 es claro en establecer que el juez debe rechazar de plano la demanda de pertenencia que verse sobre un inmueble baldío o determinar la terminación anticipada del proceso, en caso de descubrir la naturaleza en etapa avanzada del proceso. Lo anterior, debido a que la competencia para el reconocimiento del derecho de dominio, sobre un baldío, recae en el INCODER, tal y como lo determina la Ley 160 de 1994 ya citado.<sup>10</sup>*

De igual forma, esa alta corporación en materia constitucional ha manifestado que existen procedimientos que pueden servir como prueba y como mecanismo para tener certeza, al momento de emitir un fallo, sobre la calidad del bien objeto de la litis. Así lo plasmó en auto 040 de 2017<sup>11</sup>, mediante el cual hizo seguimiento a las órdenes emanadas en la sentencia T-488 de 2014.

En conclusión, para el despacho no es claro el antecedente registral del predio objeto de usucapión, como quiera que, el folio matriz (280-9742), inicia con el registro de una compraventa de derechos herenciales, calificada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia bajo el código 610, que implica falsa tradición, por lo que no es visible la transferencia inicial del derecho real de dominio en cabeza de un particular y por lo tanto no es posible continuar con el trámite del proceso como lo requiere la apoderada demandante.

Lo anterior de ninguna manera se puede interpretar como maniobra dilatoria del Despacho, pues, por el contrario, con ello se busca esclarecer un requisito axiológico indispensable por disposición legal e interpretación jurisprudencial para decidir acerca de la prescripción demandada.

Por lo anterior, ante la referida duda que le asiste al juzgado y dado que las respuestas de la Agencia Nacional de Tierras no han tenido los resultados pretendidos y por lo

---

<sup>10</sup> Sentencia T-549 de 2016, M. P. JORGE IVAN PALACIO PALACIO

<sup>11</sup> Auto de fecha 07 de febrero de 2017, M. P. JORGE IVAN PALACIO PALACIO

tanto no ofrecen certeza con relación a la naturaleza del bien, se hace necesario requerir a la entidad para que, en el término máximo de 30 días emita una respuesta definitiva, que dé cuenta acerca de las conclusiones a las que arribó esa entidad con ocasión del trámite iniciado mediante los autos N° 2931 y 2925 del 22 de mayo de 2022 (ambos proferidos por esa entidad), consistente en la identificación física y jurídica del inmueble denominado LOTE # 2 "FINCA LA NUBIA" el cual hace parte del predio de mayor extensión denominado LA ARBOLEDA, ubicado en jurisdicción del municipio de La Tebaida, departamento del Quindío. Además, deberá establecer claramente si en efecto, el predio objeto del presente trámite salió de la propiedad del Estado y determinar así su carácter de privado o si constituye un bien baldío.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Tebaida Quindío

### **RESUELVE**

**REQUERIR** a la Agencia Nacional de Tierras para que, en el término máximo de 30 días emita una respuesta definitiva, que dé cuenta acerca de las conclusiones a las que arribó esa entidad con ocasión del trámite iniciado mediante los autos Nos. 2931 y 2925 del 22 de mayo de 2022 (ambos proferidos por esa entidad), consistente en la identificación física y jurídica del inmueble denominado LOTE # 2 "FINCA LA NUBIA" el cual hace parte del predio de mayor extensión denominado LA ARBOLEDA, ubicado en jurisdicción del municipio de La Tebaida, departamento del Quindío. Además, deberá establecer claramente si, en efecto, el predio objeto del presente trámite salió de la propiedad del Estado y determinar así su carácter de privado o si es un bien baldío. Por secretaría remitir a través de mensaje de datos al correo electrónico de la entidad las piezas procesales pertinentes.

NOTIFÍQUESE

**DIANA KARINA PINEDA CASTRO**

Jueza

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ  
POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL  
07 de diciembre de 2022



**JUAN CAMILO RÍOS MORALES**  
SECRETARIO

**Firmado Por:**  
**Diana Karina Pineda Castro**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**La Tebaida - Quindío**

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: **d203931b67235ff81b5cd4c1082794daa1ae9be6667f1c5772daf861a2602ac0**

Documento generado en 06/12/2022 04:20:05 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**