



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
AGUADA SANTANDER

Treinta (30) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

TERMINACIÓN ANTICIPADA

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
RADICADO: 680134089001-2023-00002-00
DEMANDANTE: FERMIN TAVERA ARIZA
DEMANDADO: JUAN DE JESUS MEDINA Y PERSONAS
INDETERMINADAS

ASUNTO

Procede el despacho a pronunciarse sobre la procedencia de terminar de manera anticipada el presente proceso verbal, artículo 368 y siguientes del C. G. P., interpuesto por **FERMIN TAVERA ARIZA** -*través de apoderado judicial*-, contra **JUAN DE JESUS MEDINA** y **PERSONAS INDETERMINADAS**, de conformidad con lo previsto en el artículo 375 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

El señor **FERMIN TAVERA ARIZA** -*a través de apoderado judicial*-, presentó demanda verbal de pertenencia de acuerdo con la Ley 1564 del 2012 y demás normas aplicables, en contra de JUAN DE JESUS MEDINA y PERSONAS INDETERMINADAS, pretendiendo que se declare que se ha adquirido por vía de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble ubicado en la vereda San Alberto, finca "EL REPOSO" que pertenece a uno de mayor extensión denominado "LA CABRERA" del municipio de Aguada, - *identificado con folio de matrícula inmobiliaria 324-26848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez*¹-, y Código Catastral número 6801300000000007003000000000, Cod. Catastral Ant: 68013000000070030000, el predio a usucapir "EL REPOSO" tiene sus respectivos linderos² como una extensión de 4 hectáreas 8500 mts. por motivo de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por más de diez (10) años³.

Como **sustento fáctico** de lo anterior, se adujo lo siguiente:

"1. Desde hace más de 10 años el Señor **FERMIN TAVERA ARIZA**, adquirió y había venido manteniendo la posesión de manera real y material del siguiente bien inmueble: Del predio y/o lote de terreno denominado El Reposo, junto con las mejoras, derechos y obligaciones en él existentes, con una extensión de 04 Has + 850 mts, el cual se encuentra ubicado dentro de un bien inmueble de mayor extensión denominado finca la cabrera, el cual posee una extensión de 11 Has + 8000 mts en el perímetro rural del municipio de Aguada Santander en la Vereda San Alberto, el cual se distingue además en la Oficina de Instrumentos Públicos bajo la Matrícula Inmobiliaria Número: 324-26848 del Circulo (sic) Registral de Vélez Santander.

2. Que en tales condiciones, la mencionada posesión, el Señor **FERMIN TAVERA ARIZA**, siempre la ha ejercido de manera pública, ininterrumpida, tranquila, pacífica y sin clandestinidad alguna.

¹ Certificado de Libertad y Tradición – Matrícula N° 324-26848 / Archivo N° 02 Anexos Demanda - Folios 50 al 53 Exp. Digital.

² Informe topográfico – Linderos El Reposo (Usucapión) / Archivo N° 06 Anexos Subsanación.

³ Hecho Primero – Escrito de la demanda / Subsanación de la demanda N° 1.



3. Dentro de los varios actos de posesión adelantados sobre el bien inmueble en comento, el Señor **FERMIN TAVERA ARIZA** lo cercó, lo protegió de cualquier posible invasión de tierras, lo arborizó, lo cultivó y cuidó de la manera necesaria que se requiere, para que no pierda sus características favorables rurales y en él realiza los pertinentes trabajos de agricultura propios de un predio de estas características

4. Que la única persona conocida como poseedor del predio denominado El Reposo, siempre lo fue el Señor **FERMIN TAVERA ARIZA** desde hace 9 años; tal y como en su debida oportunidad lo demostraré, teniendo en cuenta todas las pruebas a las que haya lugar y sean propias de la presente demanda.

5. Que como consecuencia de todo lo anterior y previa indagación en el sector, para confirmar sobre lo antes mencionado; mi Mandante el Señor FERMIN TAVERA ARIZA, -ya seguro de dicha posesión en cabeza del citado Señor FERMIN- mediante el contrato de compraventa firmado el día 16 de enero del año 2013, adquirió de manos del Señor JUAN DE JESUS MEDINA, la transferencia de todos y cada uno de los derechos de posesión que sobre el citado bien inmueble había venido ejerciendo el vendedor durante más de 18 años, tal como lo indica la anotación 007 con fecha 03-01-1996 del certificado de tradición y libertad emitido por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VÉLEZ en la cual se protocoliza la ESCRITURA 1197 del 28-12-1995 de la Notaría 2A de Vélez.

6. Además de constatarse todo lo anterior directamente por mi Mandante y con los vecinos del predio; en la mencionada Escritura Pública se protocolizaron sendas Declaraciones Extraprocesales; tal y como aparece en dicho Instrumento Público.

7. Que teniendo en cuenta la extensión del predio que se pretende usucapir llamado El Reposo, el cual posee una extensión de 04 Has + 8500 mts, ilustrando sus cabidas y linderos de forma técnica en el informe realizado por el topógrafo el señor Nicodemus Díaz Alfonso, siendo este a su vez parte de uno de mayor extensión, denominado la Cabrera el cual posee una extensión de 11 Has + 7830 mts, el cual también reposan sus cabidas y linderos de forma técnica en el informe topográfico hecho por el mismo Topógrafo ya mencionado.”

TRAMITE PROCESAL

Presentada la demanda ante este juzgado⁴, y subsanada la misma⁵, se dispuso su admisión mediante proveído de fecha 27 de junio hogaño⁶, ordenando la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 324-26848 del predio de mayor extensión denominado “LA CABREA”; así como la vinculación a esta actuación de la persona que por expresa disposición legal debían ser llamada y de las personas indeterminadas que se creyeran con derecho a intervenir a través del respectivo emplazamiento⁷, disponiéndose igualmente la instalación de la valla de que trata el numeral 7 del artículo 375 del CGP⁸.

De igual forma, se libraron las comunicaciones⁹; dirigidas a la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO; AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS; UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A VICTIMAS (UARIV); INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI; REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS; y la PERSONERÍA MUNICIPAL DE AGUADA, en estricto obediencia a lo normado en el numeral 6 inciso 2 del artículo 375 ejsudem.

⁴ El día 11 de mayo de 2023. Por medio de correo electrónico.

⁵ Con auto del 31 de mayo del 2023, a efecto de que se subsanaran las falencias evidenciadas en el libelo de la demanda.

⁶ Auto admisorio del 27 de junio del 2023.

⁷ Mediante la inclusión en el Registro Nacional de Personal Emplazadas el día 25 de septiembre del 2023 en concordancia con el artículo 10 de la Ley 2213 del 2022.

⁸ Por medio de correo electrónico del 11 de agosto de 2023 se allego evidencia fotográfica de la instalación de la valla. Archivo N° 12 del expediente digital.

⁹ Archivo N° 8 del expediente digital.



El día 19 de octubre del 2023¹⁰, se allegó por parte de la Agencia Nacional de Tierras respuesta al Oficio N° 37 -remetido a dicha entidad el 30 de agosto del 2023- manifestando que “En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, en la complementación del FMI del asunto refiere lo siguiente “(...) QUE, GUILLERMO AGON LAITON ADQUIRIO LOS DERECHOS Y ACCIONES POR COMPRA A LEONILDE ARIZA VDA DE PEREZ, RAMON DE JESUS, ROSA MARIA Y MARIA SACRAMENTO PEREZ ARIZA SEGUN ESCRITURA NO. 33 DE LA NOTARIA 2A DE VELEZ, DE 26 DE ENERO DE 1962, REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO DE 1962, EN EL LIBRO 1 TOMO 2 NO. 282 y LIBRO 2 TOMO 1 NO. 99 MATRICULA NO. 1534 TOMO 6 AGUADA, DERECHOS Y ACCIONES DE CIRILO PEREZ. (...)” En consecuencia, se evidencia que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el FMI 324-26848 en lo que tiene que ver con el área restante que equivale aproximadamente a 11 HAS.7430, por lo cual **se establece que es baldía, la cual solo puede ser adjudicada por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Titulo Originario).**”

En aras de obtener mayores elementos de juicio, mediante auto del 20 de octubre del 2023¹¹, se dispuso **incorporar** y **poner en conocimiento** la respuesta emitida por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, allegada el día 19 de octubre del 2023, sin que existiera manifestación o pronunciamiento alguno por la parte interesada.

CONSIDERACIONES

Planteamiento del Problema Jurídico.

Teniendo en cuenta lo actuado hasta el momento, corresponde a esta judicatura resolver el siguiente interrogante que se plantea como problema jurídico:

¿Se estructuran los presupuestos normativos necesarios para declarar la terminación anticipada del presente proceso Verbal de Pertenencia, -tramitado bajo la Ley 1564 del 2012 Código General del Proceso-, al carecer el bien objeto del mismo, titular real de derecho de dominio y de acuerdo a lo manifestado por la Agencia Nacional de Tierras tener la connotación de baldío?

La respuesta a la tesis formulada no podrá ser otra que afirmativa, por cuanto tal y como quedará sentado, el bien objeto del presente proceso -cuya declaración de propiedad se pretende-¹², se encuentra cobijado por una presunción de baldío tal y como pasará a esbozarse.

Aspectos Normativos.

Como premisa inicial debe señalarse que el proceso verbal de Declaración de Pertenencia aparece regulado en el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 –Código General del Proceso-, el cual –respecto de la naturaleza de los bienes susceptibles de adquirirse por este modo establece lo siguiente:

“En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

¹⁰ Recibida a través del correo institucional el día 19 de octubre del 2023 en archivos adjuntos, doce (12) folios útiles.

¹¹ Notificado en Estados Electrónicos N° 020 del día 23 de octubre del 2023.

¹² Finca “El Reposo” vereda “San Alberto” del municipio de Aguada. Folio de matrícula inmobiliaria 324-26848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Velez.



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.

5. **A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.** Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.

(...)

6. En el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda. Igualmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, en la forma establecida en el numeral siguiente.

En el caso de inmuebles, **en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.**

(...)

10. La sentencia que declara la pertenencia producirá efectos erga omnes y se inscribirá en el registro respectivo. Una vez inscrita nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia.

En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia.

(Sub-rayas y negrillas del despacho)

De la normatividad anterior se extrae que, a través del proceso de pertenencia consagrado en el Código General del Proceso, únicamente es susceptible de adquirirse la propiedad de aquellos bienes de **naturaleza privada**.

En este orden, se itera que el numeral 4° de la mentada norma, prevé expresamente que, “La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público” advirtiendo a renglón seguido “El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión 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 apelación¹³”.

Así las cosas, a manera de conclusión preliminar, frente a la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio -que es la pretendida en el presente asunto-, es necesario indicar procede siempre y cuando concurren, además de los requisitos propios de esta clase de acciones –i) Identificación del bien a usucapir; ii) Posesión regular en cabeza del demandante de manera pública, pacífica e ininterrumpida, y iii) Transcurso del tiempo establecido legalmente-, que el bien pretendido sea prescriptible, esto es, no recaiga sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, o de propiedad de alguna entidad de derecho público.

¹³ Similar contenido es el establecido en el artículo 6 de la Ley 1561 del 2012 -Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones- determinando que ésta no “procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público. El Juez rechazara de plano la demanda o declarara la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público”.



- **De la naturaleza del bien**

Para obtener la titularidad de un predio a través de la prescripción adquisitiva, se deben cumplir ciertos requisitos; no obstante, lo primordial en estos asuntos, es que el inmueble objeto de debate, sea susceptible de ser adquirido por ese modo, es decir, que no sea *imprescriptible*.

El Código Civil, en su artículo 2518, determina que “se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales”.

Así mismo, la Constitución Política en su artículo 63 establece que “los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables”.

Y trayendo a colación nuevamente el citado Código Civil, en su artículo 675 prevé que “Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño”, los cuales son denominados como bienes baldíos, y catalogados como “fiscales adjudicables”, dado que la “Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley”¹⁴ .

Ahora bien, la H. Corte Suprema de Justicia¹⁵ ha dicho lo siguiente:

*“(…) 4. De este modo, entonces, el fundamento central para el análisis de la procedencia o no de la protección constitucional invocada debe ser, sin duda, la naturaleza del bien pretendido en usucapión, razón por la que la Sala abordará el estudio constitucional del citado fallo, anticipando que habrá de protegerse el debido proceso de la entidad accionante, pues el Despacho convocado al decidir de la forma como lo hizo, ciertamente incurrió en un defecto fáctico al omitir valorar que el predio rural situado en la «vereda Quitasob» del Municipio señalado e identificado con la matrícula inmobiliaria No. «025-24397», **carece de titulares de dominio anteriores, por lo que se presume que su naturaleza es baldía.** (Subrayado y negrita del despacho).*

4.1. En efecto, el artículo 202 de la Constitución Nacional de 1886 establecía que pertenecen a la «República de Colombia»:

(…)

*2. **Los baldíos, minas y salinas que pertenecían a los Estados, cuyo dominio recobra la Nación, sin perjuicio de los derechos constituidos a favor de terceros por dichos Estados, o a favor de éstos por la Nación a título de indemnización.***

También especificó que “las tierras baldías «son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de **bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley**» (Resalta la Sala, C.C. C-595 de 1995). Bajo esa perspectiva, solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de los particulares por medio de la adjudicación y con el cumplimiento de ciertos requisitos, es más, en el transcurso de los años el legislador ha prohibido la adquisición de esos bienes por otro modo distinto a ese, ni siquiera por usucapión, así por ejemplo el artículo 2519 del Código Civil establece que «Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso». Luego, el artículo 3° de la Ley 48 de 1882 consagró que: «[l]as tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil». Así mismo, el canon 61 de la Ley 110 de 1912 dispuso que «[e]l dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción» y en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 se estableció que: «**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 se 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**» (Resalta la Corte).

¹⁴ Sentencia C- 595/95.

¹⁵ En decisión STC 10745 de fecha 24 de Julio de 2017. M.P. Dr. ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO.



En dicho pronunciamiento, la Alta Corporación manifestó que “la Corte Constitucional en la Sentencia T 488 de 2014, recoge lo esencial en materia de imprescriptibilidad de los terrenos baldíos, **y concluye que es procedente la tutela para proteger esos bienes del Estado frente a las sentencias que han acogido las pertenencias demandadas por tratarse de bienes que son absolutamente imprescriptibles, y cuyo camino para la obtención de su dominio es única y exclusivamente la adjudicación por parte del Estado**¹⁶.

(...)

Téngase en cuenta, que si bien que el artículo 1° de la Ley 200 de 1936 establece, que se «presume que no son baldíos sino de propiedad privada», los inmuebles rurales que siendo poseídos por particulares, son explotados económicamente «por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación», la aludida presunción sólo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, pues se itera, de acuerdo con el artículo 675 del C. C., se tienen como baldíos los fundos que carecen de otro dueño, no siendo esta norma una presunción, luego entonces, es claro que es una carga probatoria del demandante, demostrar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare en cabeza suya la usucapión a través del proceso judicial. (subrayado y negrilla del despacho).

En pronunciamiento más reciente, la H. Corte Suprema de Justicia –Sala de Casación Civil¹⁷-, en sede de tutela, sobre este tema manifestó que “(...) Y ello es así porque para arribar a la conclusión de rechazar la demanda de pertenencia instaurada por MARÍA EICIDA RAMÍREZ contra personas INDETERMINADAS, las autoridades acusadas partieron de la premisa de que la ausencia de antecedentes registrales y de titulares de derecho de dominio, no permitía inferir, a ciencia cierta, que se tratara de un bien privado, por lo que sobre el mismo existía la presunción de ser baldío, naturaleza que por ende, no hace posible su adquisición por el modo de la prescripción, hasta tanto sea desvirtuada con plena certeza desde el inicio del proceso, razonamiento que en modo alguno puede darse de antojadizo, máxime cuando se aprecia que los Despachos convocados desplegaron una labor probatoria Juiciosa, pues requirieron a varias entidades a fin de que certificaran la naturaleza jurídica del fundo, obteniendo como resultado que la heredad señalada, carecía de folio de matrícula inmobiliaria y de propietarios, por lo que se presumía que se encontraba en cabeza del Estado¹⁸”.

Del mismo modo, en palabras más actuales, la H. Corporación¹⁹ manifestó lo siguiente:

“(...) la Sala en sede constitucional, en STC12570-2019, reiterada entre otras, en STC3003-2020, precisó que:

(...) 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 directas con las referidas normas del Código Civil, Código Fiscal y 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 probado 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.

¹⁶ “Así concluye la memorada sentencia sobre el tema: La disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994[71], por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. El artículo 65 de esta norma consagra inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante un título traslativo emanado de la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor: **La precitada disposición fue avalada por la Corte en sentencia C-595 de 1995, la cual respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquiera mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente, la providencia C-097 de 1996 reiteró que “[m]ientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno baldío, el ocupante simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio**”. En esa medida, los baldíos son bienes inenajenables, esto es, que están fuera del comercio y pertenecen a la Nación, quien los conserva para su posterior adjudicación, y tan solo cuando ésta se realice, obtendrá el adjudicatario su título de propiedad. (Subrayado del Despacho).

¹⁷ De fecha 19 de febrero de 2020.

¹⁸ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil - STC1705 – 2020 – Radicado 068001-22-13 – 000-019-00465 – 01. M.P. ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO.

¹⁹ SC 3793 de 2021



Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se deben comprender que regulan situaciones 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 inmueble, debe presumirse que este es baldío**” (Subrayado y negrillas del Juzgado).

En síntesis, la jurisprudencia atrás mencionada es clara en afirmar que los predios baldíos no pueden ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio a través de la posesión, ya que son *res nullius*, por ir en contravía de la normatividad civil, además de que las eventuales sentencias que vayan en contra de dicha normatividad le son oponibles a la Nación, advirtiendo que los bienes baldíos no se poseen en los términos del artículo 762 del Código Civil ya que solo se ocupan *-indebidamente-* y su ocupación no constituye título ni modo para obtener el dominio, pues quienes así lo hacen no tienen la calidad de poseedores según las reglas del Código Civil.

Bajo esa perspectiva, solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de los particulares por medio de la adjudicación y con el cumplimiento de ciertos requisitos, es más, en el transcurso de los años el legislador ha prohibido la adquisición de esos bienes por otro modo distinto a ese, ni siquiera por usucapión, así por ejemplo el artículo 2519 del Código Civil establece que “*los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso*”. Luego, el artículo 3 de la ley 48 de 1882 consagró que “[l]as tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil”. Así mismo el canon 61 de la ley 110 de 1912 dispuso que [e]l dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción” y en el artículo 65 de la ley 160 de 1994 se estableció que: La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, solo 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 se delega esta facultad.

La naturaleza del bien, *-es decir si es privado o está dentro del comercio-*, se reitera, es uno de los requisitos *sine qua non* para estos procesos, tan así es, que el legislador ha establecido expresamente el rechazo de la demanda o su terminación anticipada, cuando no se acredite tal circunstancia, como ha sucedido dentro del presente proceso.

Decidiendo al caso concreto, se tiene que revisado el Certificado de Libertad y Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez – Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 324-26848²⁰, se observa que el mismo se trata de un predio rural que **carece de titulares reales de derecho de dominio**, apareciendo en distintas anotaciones – 002, 003 y 008 -, la especificación de “*VENTA DE DERECHOS Y ACCIONES*”. Del mismo modo, en la anotación N° 005 de fecha 5 de junio de 1996, se observa que con Resolución 3065 del 23 de diciembre de 1991, el INCORA realizó adjudicación parcial de seis (6) hectáreas, tres mil quinientos setenta (3.570) metros cuadrados, del total de dieciocho (18) hectáreas mil cuatrocientos (1.400) metros cuadrados²¹ del predio de mayor extensión; quedando once (11) hectáreas ocho mil (8.000) metros cuadrados, dentro de las cuales se encuentran las cuatro (4) hectáreas, ocho mil quinientos metros cuadrados (8.500) del predio “El reposo” *-pretendido mediante la presente acción-*, y seis (6) hectáreas, nueve mil quinientos metros cuadrados, LOTE LA CABRERA (SALDO)²².

²⁰ Certificado de Libertad y Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez – Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 324-26848. Archivo 02/ Anexos de la demanda. Exp. Digital.

²¹ Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 324-26848. Descripción cabida y linderos.

²² Informe Topográfico aportado con la subsanación de la demanda. Archivo 06/ Anexos Subsanación. Exp. Digital.



A su vez, obra en el plenario Escritura Pública N° 8011 del 31 de diciembre del 2012 suscrita ante la Notaría Séptima de Bucaramanga, sucesión de la causante MARIA FELIZA ACUÑA LAITON, en donde se evidencia dentro de los INVENTARIOS Y AVALÚOS, en el acápite del ACTIVO -PRIMERA PARTIDA- TRADICIÓN, que en su momento se adquirió por parte del señor PEDRO PABLO MURILLO BENAVIDES, **derechos y acciones**. En dicho trámite liquidatorio, se adjudicó al demandado JUAN DE JESUS MEDINA igualmente el 50% de **derechos y acciones**²³, que posteriormente fueron objeto de negociación con el demandante FERMIN TAVERA ARIZA como consta en documento privado denominado “*Contrato de Compraventa de Posesión de Inmueble*”- Clausula primera (1) -.

Ahora bien, la Agencia Nacional de Tierras, en respuesta allegada el día 19 de octubre²⁴, adujo, “(...) *el predio consultado presenta las siguientes situaciones frente a su naturaleza jurídica: 1. El predio correspondiente a 11 hectáreas consultado NO acredita propiedad privada en los términos del artículo 48 de la ley 160 de 1994 y, por tanto, se trata de un inmueble de Rural baldío. 2. Frente a la consulta de la anotación 5 del FMI correspondiente a 6 hectáreas acredita propiedad privada mediante un acto jurídico de Adjudicación de baldío lo cual cumple lo estipulado en los términos del artículo 48 de la ley 160 de 1994 y, por tanto, esta parte se trata de un inmueble de naturaleza jurídica privada y se determina que dicha porción de terreno se encuentra efectivamente derivada del predio consultado*”. (Negrillas del texto original)

Con el fin de esclarecer lo anterior y en estricto obediencia a lo ordenado en el numeral 6 del artículo 375 del CGP., se ofició y se requirió a la Agencia Nacional de Tierras²⁵, para que se pronunciara sobre el caso de marras, aduciendo en oficio N°20233108950741 suscrito por la Subdirección de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, –sobre la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio- “(...) *QUE, GUILLERMO AGON LAITON ADQUIRIO LOS DERECHOS Y ACCIONES POR COMPRA A LEONILDE ARIZA VDA DE PEREZ, RAMON DE JESUS, ROSA MARIA Y MARIA SACRAMENTO PEREZ ARIZA SEGUN ESCRITURA NO. 33 DE LA NOTARIA 2A DE VELEZ, DE 26 DE ENERO DE 1962, REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO DE 1962, EN EL LIBRO 1 TOMO 2 NO. 282 y LIBRO 2 TOMO 1 NO. 99 MATRICULA NO. 1534 TOMO 6 AGUADA, DERECHOS Y ACCIONES DE CIRILO PEREZ. (...)*” precisando “*En consecuencia se evidencia que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el FMI 324-26848 en lo que tiene que ver con el área restante que equivale aproximadamente a 11 HAS.7430 MTS, por lo cual se establece que es baldía, la cual solo puede ser adjudicada por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Titulo Originario).*” (Negrillas del texto original).

Lo anterior, encuentra pleno respaldo en el estudio del documento expedido por el Registrador Seccional de la Oficina de Instrumentos Públicos de Vélez Santander, de fecha 13 de febrero del 2023²⁶, en que certifica sobre el predio objeto de debate “(...) **la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada**” agregando “(...) **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 advertir que respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio 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”, concluyendo que los inmuebles que tengan la naturaleza de baldíos de la nación son “**IMPREScriptibles**”

²³ Certificado de Libertad y Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez – Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 324-26848. Anotación N° 008 del 26 de marzo del 2013. Archivo 02/ Anexos de la demanda. Exp. Digital.

²⁴ A través del correo institucional con ocasión al requerimiento ordenado en auto del 30 de agosto del 2023, en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 6 del auto admisorio de fecha 27 de junio del 2023.

²⁵ Archivo 17/ Anexos de la demanda. Exp. Digital.

²⁶ Certificación del Registrador Seccional de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez – Santander, aportada con la demanda principal. Archivo 02/ Anexos de la demanda. Exp. Digital



En este orden de ideas, y de cara con el acontecer fáctico y normativo, considera el Despacho que es del caso dar por terminado anticipadamente este proceso, ello en virtud de lo previsto en el numeral 4 del artículo 375 del CGP, pues recuérdese que la H. Corte Suprema de Justicia, ha sido enfática en determinar que si el predio o fundo, no tiene propietario registrado en su matrícula, el mismo debe presumirse como bien “baldío”, siendo la única entidad facultada para dar títulos reales de dominio la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT) o quien haga sus veces, como también en reciente sentencia de la Corte Constitucional²⁷.

Finalmente, teniendo en cuenta que al interior del proceso, se decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda en el Folio de matrícula inmobiliaria 324-26848²⁸, se ordenará su levantamiento *–siempre y cuando se haya materializado la misma mediante la respectiva anotación en el folio de matrícula correspondiente–*, así como el desglose de los documentos presentados por la parte demandante, según lo preceptuado en el artículo 116 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE AGUADA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la **TERMINACION ANTICIPADA** del presente proceso **VERBAL DE PERTENECIA – artículo 375 C. G. P.**, adelantado por **FERMIN TAVERA ARIZA**–a través de apoderado judicial- en contra de JUAN DE JESUS MEDINA y PERSONAS INDETERMINADAS, de conformidad con lo motivado.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda de encontrarse vigente, según lo expuesto.

TERCERO: NOTIFICAR la presente decisión por estado, por expresa indicación del artículo 295 del Código General del Proceso.

CUARTO: ORDENAR el desglose de la documentación presentada por la parte demandante, según lo preceptuado en el artículo 116 del C.G.P.

QUINTO: ARCHIVARSE el proceso dejando constancia en los libros radicadores.

Notifíquese y Cúmplase.


JOSE ISMAEL ALVARADO CASADIEGO
JUEZ

²⁷ Sentencia SU-288/2022.

²⁸ Ordenada en auto admisorio de fecha 27 de junio de 2023, cuya parte resolutive en el numeral séptimo dispuso lo siguiente: “(...) SEPTIMO: *Inscríbase la presente demanda en el Folio Matrícula Inmobiliaria N° 324-26848 de la ORIP de Vélez denominado “LA CABRERA”, predio de mayor extensión donde se encuentra el predio “EL REPOSO”. Librese el oficio por secretaría.*”.



**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
AGUADA SANTANDER**

El auto anterior, se notificó a las partes por anotación en el cuadro de Estados Numero 00021-2023 fijado en los Estados Electrónicos de la página oficial de la Rama Judicial con copia para el archivo en la Secretaria del Despacho, a las 8:00 A.M., hoy 31 de octubre de 2023.

ROMARIO S. DIAZ GARCIA
Secretario Ad hoc