

Al despacho del Señor Juez para lo que estime conveniente proveer. Charta (Santander), ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

MARTHA ELENA VILLAMIZAR MUJICA

La secretaria



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL DE CHARTA

Charta, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Sería del caso continuar con la siguiente etapa procesal, de no ser porque se advierte la causal de terminación del proceso contemplada en el inciso 2, núm. 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, la cual se analiza de oficio.

CONSIDERACIONES

El artículo 2518 del código civil consagra 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*”.

Por su parte, el artículo 375 del Código General del Proceso prevé que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, aclarando que no procede frente a bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (núm. 4); en caso de hallarse ante dichos bienes “*el juez rechazará la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso*”. (subrayas y negrillas fuera del texto original)

Respecto de la forma de demostrar la propiedad privada sobre inmuebles, el artículo 48 de la ley 160 de 1994 establece:

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

De no configurarse uno de los anteriores supuestos, habrá de presumirse la naturaleza baldía de los bienes y su carácter imprescriptible, siendo deber del juez rechazar de plano la demanda o disponer la terminación anticipada del proceso conforme al precedente sentado por la Corte Suprema de Justicia en sentencias STC12570-2019, STC3003-2020, STC1705-2020 y SC 3793 de 2021.

Ahora bien, respecto de los títulos de tradición del dominio como prueba de la propiedad privada, la citada ley 160 no sólo exige su debida inscripción, sino también que hayan sido otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha norma, no menor del término de la prescripción extraordinaria, es decir **veinte (20) años** (art. 2532 del Código Civil, antes de la modificación de la ley 791 de 2002).

De otro lado, en cuanto a las sentencias de pertenencia, la norma no las incluye como supuesto de acreditación del dominio privado, de modo que sólo serían oponibles a la Nación cuando sea claro que **NO** recaen sobre bienes baldíos. Tal ha sido la postura del Consejo de Estado al estudiar la legalidad de las resoluciones de clarificación de propiedad en las que la ANT luego de encontrar que los jueces no se apoyaron en antecedentes registrales, decide calificar los bienes como baldíos. Así puede verse en sentencia del 22 de noviembre de 2022¹, cuando el máximo tribunal de lo contencioso administrativo sostuvo:

“Es verdad que el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 señaló que la acreditación de la propiedad privada sobre terrenos rurales también podía demostrarse 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”; sin embargo, en esa categoría no figuran las sentencias de pertenencia, por no constituir éstas títulos de tradición del dominio de un titular a otro. Al lado de ello, es igualmente cierto que en el régimen anterior a ese estatuto, e incluso antes de la expedición de la Constitución Política de 1991, el ordenamiento ya señalaba que eran terrenos baldíos aquellos carentes de otro dueño, que los mismos pertenecían al Estado y que no podía adquirirse la propiedad privada sobre ellos mediante prescripción.

*Así lo disponía, v. gr., el Código Fiscal -Ley 110 de 1912, que en su artículo 44 definió los bienes baldíos en los términos señalados, y cuyo artículo 61, declarado exequible por la Corte Constitucional y vigente en la fecha de expedición del fallo de pertenencia invocado por los demandantes, estableció que “[e]l dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción”; **de modo que la sentencia que así llegara a declararlo y luego fuera inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, además de transgredir el aludido Código Fiscal, no podía constituir un título traslativo de dominio “debidamente inscrito”** en el registro correspondiente, en los términos del ya citado artículo 48 de la Ley 160 de 1994, por lo que no le resultaba oponible al Incoder en el momento en que se expedieron las resoluciones enjuiciadas en este proceso.*

La Ley 200 de 1936, por su parte, estableció en el artículo 1 la presunción de la propiedad privada sobre terrenos en que particulares ejercieran posesión consistente en la explotación económica del suelo con actividades de significación económica y propias de dueño, mientras que en el artículo 2 señaló que se presumían baldíos los predios rurales no poseídos de esa manera. En armonía con ello, determinó en el artículo 3 que, para desvirtuar esta segunda presunción y acreditar la propiedad privada, bastaba con el “título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal”, así como los títulos inscritos otorgados con anterioridad a dicha ley, en que constaran tradiciones de dominio por un lapso superior al señalado por el ordenamiento para la prescripción extraordinaria.

...-

Por tanto, desde antes de la Ley 160 de 1994 y de la misma Constitución Política, los terrenos baldíos no podían ser adquiridos mediante prescripción –menos si los interesados no eran sujetos de reforma agraria– y sólo podía aspirarse a su adjudicación por parte del Estado ejerciendo sobre ellos una explotación económica directa y permanente.

La Corte Constitucional ha señalado que la Constitución Política de 1991 “reiteró la tradicional concepción según la cual pertenecen a la Nación los bienes públicos que forman parte del territorio dentro de los cuales se encuentran las tierras baldías”, lo que implica que las normas constitucionales y legales anteriores ya tenían fijadas dichas reglas respecto de los baldíos –especialmente su carácter imprescriptible–, reglas que no podían, por tanto, ser desconocidas por ningún juez de la República.

...-

*Como también ha dicho la Corte Constitucional, “los baldíos son bienes inalienables, 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”, **lo que excluye de plano la posibilidad de aducir el dominio privado con fundamento en sentencias civiles de pertenencia por prescripción adquisitiva.**” (subrayas y negrillas fuera del texto original)*

En síntesis, la jurisprudencia es clara en que los predios baldíos no pueden ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, y que, por ir en contravía de la normatividad civil, las eventuales sentencias de pertenencia **no le son oponibles a la Nación**, principalmente porque los bienes baldíos no se poseen en los términos del artículo 762 del C.C., sino sólo se ocupan indebidamente. Finalmente, la naturaleza privada del bien es requisito *sine qua non* para la prosperidad de la acción prescriptiva, al punto de establecerse el rechazo de la demanda o su terminación anticipada cuando no se acredite su dominio por los particulares; todo ello reafirmando lo dicho por la Corte Constitucional en su sentencia T-

¹ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, radicación 110010326000201300002-00 (45919), Consejera Ponente dra. María Adriana Marín.

488 de 2014, en cuanto a la imprescriptibilidad de los bienes baldíos y su adjudicación exclusiva por parte de la autoridad de tierras, reglas ratificadas por la alta corporación en fallo de unificación SU-288 de 2022.

EL CASO CONCRETO

Con el libelo introductorio se aportó el certificado de tradición del 18/07/2022, cuya anotación N° 1 registra la sentencia de pertenencia del 27/06/1969, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Charta en favor de José Santos Ramírez Arias. En la anotación N° 2 relaciona la compraventa de José Santos Ramírez Arias a Martina Merchán Viuda de Gamboa, efectuada por escritura pública 2253 del 21/08/1978 (exp. digital, PDF “01DemandaAnexosRecibid”, págs. 21-25).

También se aportó el certificado especial de pertenencia N° 390 del 14/07/2022, expedido por el Registrador Principal de Bucaramanga, que determina la “EXISTENCIA del Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales” en cabeza de los actuales demandados, lo cual realiza con base en las compraventas de derechos de cuota y adjudicaciones sucesorales relacionadas en el folio de matrícula.

Ahora bien, en desarrollo del proceso y como respuesta al requerimiento del despacho, la Agencia Nacional de Tierras en oficio 20233101822791 del 07/03/2023², señaló la imposibilidad de determinar titularidad del derecho real de dominio a partir de los actos inscritos, de modo que requirió a la Oficina de Registro y a la Notaría Primera de Bucaramanga el envío de la sentencia del 27/06/1969 y el certificado de antecedentes registrales en el sistema antiguo.

Recibida la documentación, la autoridad de tierras expidió el oficio 20233108228801 del 07/06/2023, que concluye:

“Respecto a la existencia de titulares de derecho real de dominio, el Certificado No. 273 expedido por la ORIP de Bucaramanga el día 8 de mayo de 2023 hace referencia a actos jurídicos acaecidos desde el año 1999 (anotación 3 en adelante) títulos que no se encuentran acorde a las reglas de acreditación de propiedad privada del art. 48 de la Ley 160 de 1994.

Ahora bien, analizándose el registro de la sentencia del 27 de junio de 1969, en ésta se señala que se declara la prescripción extraordinaria a favor del señor José Santos Ramírez Arias sobre el predio objeto de estudio; sin embargo, no existe ninguna anotación referente a la tradición del inmueble lo cual permite establecer que no contiene un título traslativo de dominio que cumpla con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para acreditar 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 el predio con FMI 300-13730 es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Titulo Originario).”

Pues bien, como acertadamente lo refiere la ANT, los actos de que da cuenta el certificado de tradición no configuran ninguno de los supuestos de acreditación de la propiedad privada de que trata el artículo 48 de la ley 160 de 1994, y en consecuencia debe presumirse la naturaleza baldía del bien.

En efecto, según el folio de matrícula, el primer y más antiguo título en que constan tradiciones del dominio es la escritura pública de compraventa 2253 del 21/08/1978, de José Santos Ramírez Arias a Martina Merchán Viuda de Gamboa. Dicho título fue otorgado con una anterioridad de 16 años a la fecha de vigencia de la ley 160 de 1994, siendo menor al término de veinte años exigido por el

² Exp. digital, PDF “21AntContesOf70”

entonces artículo 2532 del Código Civil (antes de la modificación de la ley 791 de 2002) y por tanto insuficiente para demostrar propiedad privada.

Por su parte, en cuanto al fallo de pertenencia del año 1969 (con el cual se abre la matrícula), una copia del mismo figura en el expediente digital al PDF “26AntContesOf070”. En dicha decisión se declara la pertenencia en favor de José Santos Ramírez Arias, pero nada dice de los antecedentes registrales del predio ni da cuenta sobre títulos de tradición; de ahí que, conforme a lo establecido por el Consejo de Estado³, deba entenderse que la decisión recayó sobre un bien presuntamente baldío *-dada la ausencia de titulares inscritos al momento del fallo-* y por tanto inoponible al estado. Aunado, recuérdese que, según el mismo precedente, las sentencias de pertenencia en sí mismas no ostentan la categoría de títulos de tradición ni aparecen enlistadas de otra forma en la ley 160 de 1994.

En ese orden de ideas, pese a existir sentencia de pertenencia sobre el bien y títulos de tradición inscritos, no se cumplen los presupuestos del artículo 48 de la ley 160 de 1994, de donde se concluye que la pretensión prescriptiva recae sobre un bien presuntamente baldío y por tanto imprescriptible. En consecuencia, deberá el despacho declarar la terminación anticipada del proceso en los términos del inciso 2, numeral 4, artículo 375 del Código General del Proceso, disponiendo la cancelación de las medidas cautelares y ordenando la devolución de los anexos que así lo requieran.

Finalmente, si bien la Corte Constitucional en sentencia SU-288/22 estableció como regla N° 8 de decisión en casos de terminación anticipada del proceso la de solicitar a la ANT el informe técnico jurídico preliminar del art. 67, decreto 902/2017, dicha regla ha de entenderse actualmente sin efectos por virtud del artículo 61 del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, que atribuyó en tales eventos la decisión de fondo a la ANT. De ahí que, ante la falta de vigencia de la regla, no sea dable ordenar el informe en cuestión. En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Charta,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la **TERMINACION ANTICIPADA** del proceso, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: CANCELAR la inscripción de la demanda que recae sobre el folio de matrícula inmobiliaria N° 300-13730. Por secretaría, **OFÍCIESE** a la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

TERCERO: SIN CONDENA en costas por no aparecer causadas.

CUARTO: En firme el presente auto, **ARCHIVASE** el expediente, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

³ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, radicación 110010326000201300002-00 (45919), Consejera Ponente dra. María Adriana Marín.

Jimmy Albeiro Castellanos Sanchez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Charta - Santander

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: **a44d20611ad77a0fc7e69b8f68aa706c29206b8d37a0e969e08506f68dcd7401**

Documento generado en 08/11/2023 03:48:24 PM

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