

Al despacho del Señor Juez, para lo que estime conveniente proveer. Charta (Santander), quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

MARTHA ELENA VILLAMIZAR MUJICA

La secretaria



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CHARTA

Charta, quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

1. ASUNTO A TRATAR

Procede al despacho a pronunciarse sobre la terminación anticipada del proceso, de conformidad con el inciso 2 del numeral 4, artículo 375 del C.G.P.

2. ANTECEDENTES

2.1. LA DEMANDA

A través de apoderado judicial, el señor Héctor Villamizar Toloza presentó demanda de pertenencia contra personas INDETERMINADAS, para que por vía de la prescripción extraordinaria de dominio se declarara que adquirió la propiedad del predio rural Buenos Aires, que hace parte de otro de mayor extensión denominado Buenavista, identificado con MI 300-78071. Como premisa fáctica sostuvo que se encuentra en posesión del inmueble desde el 22 de septiembre de 1995, fecha en la que adquirió derechos y acciones. Desde ese momento ha realizado hechos positivos como la construcción de una casa, instalación de servicios públicos, mantenimiento de potreros, cultivos de caña y cítricos, y explotación ganadera. Su posesión ha sido quieta, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ni posesión ajena. El predio a usucapir se ubica en la vereda Pantanos del municipio de Charta, se conoce en la región como finca Buenos Aires y sus linderos se hallan consignados en la escritura pública N° 171 del 22/09/1995 de la Notaría Única del Círculo de Matanza.

2.2. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto del 18 de diciembre de 2018 (Fl. 48-49) y en él se ordenó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el bien, y se dispuso oficiar a las entidades señaladas en el numeral 6 del artículo 375 C.G.P.

La Agencia Nacional de Tierras se pronunció mediante oficio N° 20193100212631 del 02/05/2019 (fls. 144-147), en el que indicó que “el predio posee número de folio de matrícula inmobiliaria, pero, al existir una cadena de falsas tradiciones sobre el mismo, no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión, por lo cual se presume que es un inmueble rural baldío”

Con base en dicha respuesta, mediante auto del 16/05/2019 (fl. 153), el despacho requirió a la ANT para que aclarara lo consignado en los oficios N° 20183101042531 y 20193100212631, pues

mientras en aquel manifestaba que se trataba de un inmueble privado, en este aseguraba ser un predio baldío.

En oficio N° 20193100987191 (fls. 165-169), la ANT informó que lo consignado en su oficio N° 20183101042531, correspondía a una valoración superficial, pero que, analizado nuevamente el asunto, se concluía que el predio objeto de pretensiones correspondía a un presunto inmueble rural baldío.

Por auto del 13 de noviembre de 2019 (fl. 174), el despacho dispuso la suspensión del proceso y el trámite del proceso de clarificación de propiedad ante la ANT.

Mediante oficios 20193101050831 del 24/01/2020 (fls. 217-220) y 20193101278111 del 06/03/2020 (fls. 211, 212), la ANT reiteró la naturaleza presuntamente baldía del inmueble objeto de pretensiones.

Por auto N° 6708 del 06/10/2020 (fls. 225-231), la ANT ordenó adelantar la etapa preliminar dentro de la primera parte de la fase administrativa del procedimiento único contemplado en el decreto ley 902 de 2017.

En proveído del 01 de diciembre de 2021, este despacho dispuso la reanudación del proceso.

3. FUNDAMENTOS Y CONSIDERACIONES

3.1. PROBLEMA JURÍDICO

Teniendo en cuenta lo actuado hasta el momento, corresponde al despacho determinar si el bien objeto de pretensiones tiene la connotación de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público, y si en esa medida procede la terminación anticipada del proceso en los términos del inciso 2, num. 4, artículo 375 C.G.P.

3.2. TESIS DEL DESPACHO

El predio pretendido en el proceso tiene presunción de baldío y por tanto imprescriptible. En consecuencia, procede la terminación anticipada del proceso.

3.3. RECUESTO NORMATIVO, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINARIO APLICABLE AL CASO

El artículo 2512 del Código Civil establece que “la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.” A su turno, el artículo 2518 *ibídem*, consagra “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”.

A partir de este marco normativo, la doctrina y la jurisprudencia han destacado como elementos axiológicos de la acción prescriptiva: i) la posesión material en el demandante; ii) ejercida por el término legal de manera pública, pacífica e ininterrumpida; y iii) que el bien o derecho sobre el cual recae la posesión sea susceptible de adquirir por prescripción (que de entrada no se trate un bien público).

Para hacer efectivo el modo de la prescripción adquisitiva, se estableció el proceso de declaración de pertenencia, el cual se halla regulado en el artículo 375 del Código General del proceso. Dicho canon prevé que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción (num. 1), para lo cual deberá acompañar a la demanda un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella (num. 5).

El numeral 4 de la norma en cita señala que “*la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*” de manera que “*el juez rechazará la demanda o **declarará a 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*”. (subrayas y negrillas fuera del texto original)

Ahora bien, en procesos de pertenencia en donde no se ha logrado demostrar la titularidad del derecho real de dominio en cabeza de un particular, la jurisprudencia ha presumido la naturaleza baldía de los predios y en consecuencia su carácter imprescriptible. Así, en sentencia de tutela del 19 de febrero de 2020, la Corte Suprema de Justicia determinó que no se vulneraron los derechos del accionante al rechazarse su demanda tras presumir el carácter baldío del inmueble. En dicha oportunidad recordó que:

“...- para arribar a la conclusión de rechazar la demanda de pertenencia instaurada por María Elcida 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 Estado¹”.

En pronunciamiento más actual, contenido en la sentencia SC 3793 de 2021, la Corte Suprema de Justicia precisó:

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

*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***

¹ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil - STC1705—2020 – Radicado 068001-22-13—000-019-00465—01. M.P. ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO.

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 es enfática en que si el predio o fundo objeto de la litis no tiene propietario registrado en su matrícula, el mismo debe presumirse como bien “baldío”, ello con base en los artículos 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, 375 del Código General del Proceso y 4º de la Ley 1579 de 2012, entre otros. También es clara en 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 no le son oponibles a la Nación, advirtiendo que los bienes baldíos no se poseen en los términos del artículo 762 del C.C. 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.

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 la prosperidad de la acción prescriptiva, tan es así, que el legislador ha establecido expresamente el rechazo de la demanda o su terminación anticipada, cuando no se acredite tal circunstancia.

3.4. EL CASO CONCRETO

En el caso bajo estudio obra certificado de libertad y tradición del 19/11/2018, en cuya anotación N° 1 refiere la enajenación de derechos sucesorales en cuerpo cierto, de Osorio José a Barrios Matajira Luis. También se destaca la anotación N° 5, que consigna una nueva enajenación de derechos sucesorales, esta vez a favor de Villamizar Toloza Héctor.

Del mismo modo reposa copia de la Escritura Pública N° 3200 del 06/11/1946 de la Notaría 2 de Bucaramanga, en donde José Osorio transfiere a título de venta al señor Luis Barrios Matajira, los derechos y acciones que le corresponden o puedan corresponderle en los bienes de la sucesión de Juan Esteban Villamizar en cuanto tales derechos estén vinculados al predio Buenavista del municipio de Charta. Asimismo, obra copia de la escritura pública N° 171 del 22/09/1995, de la Notaría única del Círculo de Matanza, por medio de la cual Timoleón Barrios Villamizar y Myrian Cecilia Barrios Villamizar transfieren a título de venta a favor de Héctor Villamizar Toloza, los derechos y acciones que les correspondan o puedan corresponderles en la doble sucesión de Juan Esteban Villamizar y sus padres.

También se observa certificado especial de pertenencia N° 511 del 16/11/2018, expedido por el Registrador Principal de Bucaramanga, en el que respecto del predio Buenavista determina “...-la inexistencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones...- por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo”.

De otro lado, se tiene que, en virtud de los requerimientos efectuados por este Despacho, la Agencia Nacional de Tierras, mediante oficio N° 20193100212631 del 02/05/2019 (fls. 144-147), informó que el predio objeto de pretensiones “posee número de folio de matrícula inmobiliaria, pero, al existir una cadena de falsas tradiciones sobre el mismo, no está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión, por lo cual se presume que

es un inmueble rural baldío” Dicha postura fue reiterada en oficios N° 20193100987191 (fls. 165-169), 20193101050831 (fls. 217-220) y 20193101278111 (fls. 211, 212).

Ahora, aunque inicialmente la ANT certificó que el predio bajo disputa correspondía a un bien de propiedad privada (fls. 39-42), posteriormente aclaró su postura en oficio N° 20193100987191 (fls. 165-169), cuando indicó que, analizado nuevamente el asunto, se concluía que el predio objeto de pretensiones correspondía a un presunto inmueble rural baldío.

En conclusión, según las pruebas documentales obrantes en el expediente y de cara a los referentes normativos y jurisprudenciales antes descritos, el predio Buenos Aires y el de mayor extensión Buenavista, tienen presunción de baldíos en razón a que sobre ellos no logró certificarse la titularidad del derecho real de dominio en cabeza de algún particular. Tal presunción no logró desvirtuarse pese a las gestiones del despacho para aclarar y precisar la naturaleza del bien, al punto que suspendió por 18 meses el proceso para adelantar ante la ANT el proceso de clarificación de la propiedad, el cual tampoco arrojó resultados diferentes, pues tan sólo se ordenó adelantar la etapa preliminar del procedimiento único, pero sin precisar ni aclarar aspectos nuevos.

En este orden de ideas, se configuran los presupuestos del inciso 2, numeral 4, artículo 375 del Código General del Proceso, pues se advierte que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre un bien presuntamente baldío y por tanto imprescriptible. De ahí que deba el despacho declarar la terminación anticipada del proceso, disponiendo la cancelación de las medidas cautelares y ordenando la devolución de los anexos al demandante. En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Charta,

4. RESUELVE:

PRIMERO: **DECLARAR** la **TERMINACION ANTICIPADA** de este 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° 300-78071. Por secretaría, **OFÍCIESE** a la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

TERCERO: **DEVOLVER** los anexos de la demanda a la parte actora, sin necesidad de desglose.

CUARTO: **SIN CONDENA** en costas por no aparecer causadas.

QUINTO: En firme el presente auto, **ARCHIVESE** el expediente, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

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: **3d7e1ec30d68b6d47ef9b0f1ed4945441fb7fcd8b6456ff29d0fe1e6c70c8edf**

Documento generado en 15/12/2021 11:39:34 AM

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