



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOLUVIEJO –SUCRE
Código del Juzgado 708234089001

Toluviejo, treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Ref.: DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
Rad: 2022-00071-00
Demandante: DAGOBERTO JOSÉ BELTRAN MÉNDOZA
C.C. N° 6.813.175
Demandados: BENJAMIN OYOLA CALDERA C.C. N°
92.516.130

1. ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a resolver sobre la admisibilidad de la demanda VERBAL DE DECLARACIÓN DE PETENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, promovida por el señor **DAGOBERTO JOSÉ BELTRAN MÉNDOZA**, con C.C. N° 6.813.175 de Sincelejo, mediante apoderado judicial contra el señor **BENJAMIN OYOLA CALDERA**, de conformidad con los requisitos del artículo 375 del C.G.P., sobre un lote de terreno ubicado en el corregimiento de VARSOVIA, con un área total de 6 hectáreas con 3826 metros cuadrados, registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo – Sucre, con M.I. N° 340-25377 y código catastral N° 00-01-003075, dentro de las siguientes medidas y linderos:

- **POR EL NORTE:** Colinda con MANGA OJITO DE AGUA y RESERVA AMBIENTAL y mide 357.899 metros.
- **POR EL ESTE:** Colinda con predio de FRANCISCO LOPEZ y mide 265.336 metros.
- **POR EL SUR:** Colinda con predio de FRANCISCO LOPEZ y mide 250.72 metros.
- **POE EL OESTE:** Colinda con MANGA EL GANADO y mide 129.365 metros.

2. CONSIDERACIONES

2.1 Al entrar al estudio de la presente demanda se tiene que el artículo 375 del **Código General del Proceso**, establece:

*"**ARTÍCULO 375. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.** En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:*

1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

2. Los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de este.

3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

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

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.

El registrador de instrumentos públicos deberá responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días.

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.

7. El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en este código y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. La valla deberá contener los siguientes datos:

- a) La denominación del juzgado que adelanta el proceso;
- b) El nombre del demandante;
- c) El nombre del demandado;
- d) El número de radicación del proceso;
- e) La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia;
- f) El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso;
- g) La identificación del predio.

Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.

Cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada al inmueble.

Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá aportar fotografías del inmueble en las que se observe el contenido de ellos.

La valla o el aviso deberán permanecer instalados hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Inscrita la demanda y aportadas las fotografías por el demandante, el juez ordenará la inclusión del contenido de la valla o del aviso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia que llevará el Consejo Superior de la Judicatura, por el término de un (1) mes, dentro del cual podrán contestar la demanda las personas emplazadas; quienes concurren después tomarán el proceso en el estado en que se encuentre.

8. El juez designará curador ad litem que represente a los indeterminados y a los demandados ciertos cuya dirección se ignore.

9. El juez deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado.

Si el juez lo considera pertinente, adelantará en una sola audiencia en el inmueble, además de la inspección judicial, las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373, y dictará sentencia inmediatamente, si le fuere posible.

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.

PARÁGRAFO 1o. Cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5, 6 y 7. Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6 y 7, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia.

PARÁGRAFO 2o. El Registro Nacional de Procesos de Pertenencia deberá estar disponible en la página web del Consejo Superior de la Judicatura”.

2.2 La Constitución Política reza en el artículo 63:

"ARTÍCULO 63. 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."

3.3 El Código Civil prescribe:

"ARTÍCULO 674. BIENES DE USO PÚBLICO Y DE USO PÚBLICO. Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la unión de uso público o bienes públicos del territorio. Los bienes de la unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales."

"ARTÍCULO 675. BIENES BALDIOS. Son bienes de la Unión baldíos todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

"ARTÍCULO 2512. La prescripción es un modo de obtener las cosas ajenas o de aniquilar las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo...

"ARTÍCULO 2518. 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.

"ARTÍCULO 2519 Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso.

Luego, con la entrada en vigencia del Decreto 1400 de 1970, dicha prohibición se extendió a los bienes (fiscales o patrimoniales) de las entidades de derecho público, ya que ellos pertenecen al Estado para el desarrollo de su función en pro del bien general, y que se ve

reflejada desde el numeral 4 del artículo 407 del C.P.C. reproducida en el primer párrafo del numeral 4 del artículo 375 del C.G.P.

3.4 La Ley 160 de 1994 en su artículo 65 dispone:

"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".

...

3.5 La Ley 366 de 1997 en el artículo 123 preceptúa:

"ARTÍCULO 123.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales".

3.6 La Ley 1183 de 2008, en su artículo 17 dispone:

"Artículo 17. Bienes imprescriptibles. No podrán ser objeto de posesión ni prescripción los bienes de uso público, ni los fiscales, ni los parques naturales, no los que se encuentren dentro de las reservas forestales, ecológicas o en zonas no urbanizables, ni los que pertenezcan a las comunidades indígenas o negritudes señalados por la Constitución Política y en general los que la ley declara como imprescriptibles.

Tampoco podrán acogerse a esta ley los inmuebles ubicados en zonas que a juicio del Gobierno Nacional estén afectados por fenómenos de violencia o desplazamiento forzado".

3.7 La Ley 1537 de 2012 en su artículo 42 consagra:

"ARTÍCULO 17. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE BIENES FISCALES. Los Bienes Fiscales de propiedad de las Entidades Públicas, no podrán ser adquiridos por vía de prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, ni prosperará por vía de acción o de excepción ante ningún juez de la República.

3.8 La Ley 1561 de 2012, dice en sus artículos 6 y 11:

"Artículo 6°. Requisitos. Para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley se requiere:

1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 Y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o ' transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión 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.

...

"Artículo 11. Anexos. Además de los anexos previstos en el estatuto general de procedimiento vigente, a la demanda deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- a) Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. **El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición.** Si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión, deberá acompañarse el certificado que corresponda a la totalidad de éste, y cuando el inmueble comprenda distintos inmuebles, deberá acompañarse el certificado de todos los inmuebles involucrados".

...

3.9 Ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos consagra en sus artículos 3, 8 y 16 lo siguiente:

"Artículo 3°. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

...

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;

Artículo 8°. Matrícula inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

...

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

...

Parágrafo 2°. La inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan.

Parágrafo 3°. Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

01 Tradición: para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

...

03 Limitaciones y Afectaciones: para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

...

06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2° de este artículo.

Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

...

3.10 Mediante sentencia T-488 del 9 de julio de 2014, la Corte Constitucional expresó:

"6.2.2 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:

"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(...)" (subrayado fuera del original).

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 adquiere 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^[72].

3.11 De otra parte se tiene que invocar también la Instrucción Conjunta N° 13 de data 13 de noviembre de 2014, expedida por la Gerencia General de INCODER y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, instrucción que a su vez fue expedida en cumplimiento de la sentencia T-488 del 9 de Julio de 2014, sentencia que en el capítulo 6.2., trató el tema de la imprescriptibilidad de los bienes del Estado así:

6.2. La imprescriptibilidad de los bienes del Estado.

6.2.1 Mediante providencia C-595 de 1995, la Corte abordó una demanda ciudadana contra varias normas nacionales (Ley 48 de 1882[66], Ley 110 de 1912[67] y Ley 160 de 1994[68]) que consagraban la imposibilidad jurídica de adquirir el dominio sobre bienes inmuebles a través del fenómeno de la prescripción. En opinión del actor, la Constitución actual no incluyó en su artículo 332 la titularidad sobre los baldíos, como sí lo hacía la Carta anterior en el artículo 202-2. En tal medida, el legislador no podía consagrar la imprescriptibilidad de los mismos, en detrimento de los mandatos constitucionales que ordenan promover el acceso a la propiedad en general.

De forma unánime, la Sala Plena declaró la exequibilidad de las mencionadas normas. Resaltó que en la Constitución Política existe una disposición expresa que permite al legislador asignar a los bienes baldíos el atributo de imprescriptibilidad; a saber, el artículo 63 superior que textualmente reza: "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". Explicó que dentro de los bienes de uso público se incluyen los baldíos y por ello concluyó que "no se violó el Estatuto Supremo pues bien podía el legislador, con fundamento en este precepto, establecer la imprescriptibilidad de terrenos baldíos, como en efecto lo hizo en las disposiciones que son objeto de acusación"[69].

Aunque la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil. No en vano, el Constituyente en el artículo 150-18 del Estatuto Superior, le confirió amplias atribuciones al legislador[70] para regular los asuntos relacionados con los baldíos, concretamente para "dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías".

6.2.2 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:

"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(...)" (subrayado fuera del original).

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 adquiere 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[72].

Ese mismo año, al analizar la constitucionalidad de la disposición del Código de Procedimiento Civil que prohíbe el trámite de la solicitud de pertenencia sobre bienes imprescriptibles[73], la Corte (C-530 de 1996) avaló ese contenido. Dentro de sus consideraciones, destacó que siendo uno de los fines esenciales del Estado la prestación de los servicios públicos, resulta indispensable salvaguardar los bienes fiscales, los cuales están destinados para este fin. Esta limitación en el comercio de los baldíos tampoco quebranta la igualdad en relación con los bienes privados, sobre los cuales sí procede la prescripción adquisitiva, por cuanto "quien posee un bien fiscal, sin ser su dueño, no está en la misma situación en que estaría si el bien fuera de propiedad de un particular. En el primer caso su interés particular se enfrenta a los intereses generales,

a los intereses de la comunidad; en el segundo, el conflicto de intereses se da entre dos particulares”.

6.2.3. El trato diferenciado sobre los terrenos baldíos que se refleja, entre otros aspectos, en un estatuto especial (Ley 160 de 1994), en la prohibición de llevar a cabo procesos de pertenencia y en la consagración de requisitos para ser beneficiarios del proceso de adjudicación administrativa, responde a los intereses generales y superlativos que subyacen.

Al respecto, la jurisprudencia resaltó que el artículo 64 Superior “implica un imperativo constituyente inequívoco que exige la adopción progresiva de medidas estructurales orientadas a la creación de condiciones para que los trabajadores agrarios sean propietarios de la tierra rural”[74]. Así las cosas, el objetivo primordial del sistema de baldíos es “permitir el acceso a la propiedad de la tierra a quienes carecen de ella”[75], situando el centro de la política agraria sobre los campesinos y en mejorar “las condiciones de vida de una comunidad tradicionalmente condenada a la miseria y la marginación social”[76].

Lo anterior, sumado a los postulados de justicia y supremacía de la dignidad humana como principios fundantes del Estado Social de Derecho[77], conllevan a impulsar la función social de la propiedad[78], promoviendo el acceso a quienes no la tienen y precaviendo la inequitativa concentración en manos de unos pocos[79]. Adicionalmente, la adjudicación de bienes baldíos responde al deber que tiene el Estado de suscitar las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva[80], “adoptando medidas de protección a favor de quienes, por su difícil condición económica, se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta en el sector agropecuario”[81].

El carácter especial de estos inmuebles ha llevado a que la legislación agraria contemple un conjunto de requisitos y prohibiciones en torno a su asignación, tales como: realizar una explotación previa no inferior a 5 años conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables[82]; adjudicación en Unidades Agrícolas Familiares (UAF)[83]; no ostentar patrimonio neto superior a mil salarios mínimos mensuales legales[84] ni ser propietario de otro bien rural[85].

De igual manera, cuando la visión de la política agraria se aparta de su objetivo primordial, relegando los campesinos a un segundo plano para priorizar a las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras con capacidad jurídica y económica, tal y como ocurrió con los proyectos de desarrollo agropecuario o forestal impulsados por la Ley 1450 de 2011, es deber del juez constitucional defender los intereses de las comunidades campesinas y las conquistas históricas a favor de los sectores marginados[86].

Lo dicho hasta el momento no implica que la dignificación del trabajador agrario deba realizarse a costa del interés general y el desarrollo del país. Por el contrario, el acceso a la propiedad a quienes carecen de ella, contribuye por esa vía al mejoramiento de toda la sociedad[87]. Propósito que la Ley 160 de 1994 retoma al establecer que el primer objetivo de la reforma agraria es promover y consolidar la paz, a través de mecanismos encaminados a lograr la justicia social y la democracia participativa[88].

6.2.4. En resumen, la Constitución Política de 1991, la Corte Constitucional y la legislación agraria posterior han reivindicado la imprescriptibilidad de las tierras baldías, atendiendo los imperativos y valiosos objetivos que promueven el sistema de reforma y desarrollo rural, y que justifican un régimen diferenciado y focalizado en favor de los trabajadores del campo.

Esa postura también ha sido defendida por las otras altas Cortes. Por ejemplo, el Consejo de Estado, en un proceso similar al actual, estudió la legalidad de una resolución calendarada el 14 de abril de 1987, mediante la cual el Incora estipuló que el inmueble rural denominado “La Familia” era un terreno baldío, pese a que anteriormente el Juez del Circuito de Riohacha había declarado la prescripción adquisitiva del predio en favor del actor. La Sección Tercera, en fallo del 30 de noviembre de 1995[89], esgrimió que la prohibición de usucapir bienes baldíos “ha sido una constante en el sistema jurídico colombiano” y en tal sentido una sentencia de pertenencia en sentido contrario no es oponible al Estado, ni siquiera en consideración al principio de cosa juzgada:

“Ahora bien, como el Tribunal aduce, como parte de su argumentación para revocar la resolución impugnada, que el juez promiscuo de Riohacha profirió sentencia de prescripción adquisitiva del dominio del predio La Familia en favor, del demandante Ángel Enrique Ortiz Peláez, la Sala advierte que esta sentencia, no es oponible a la Nación, por varias razones: primero, porque como ya se indicó, va en contravía, con toda la legislación que preceptúa que los bienes baldíos son imprescriptibles; segundo, porque el propio proceso de pertenencia, regulado por el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, ordenaba la inscripción de la demanda en el registro, requisito que,

en este caso, se omitió..., y, tercero, porque si bien es cierto la cosa juzgada merece la mayor ponderación, el mismo estatuto procesal civil en el artículo 332 consagra excepciones, como es el caso previsto en el citado artículo 407, numeral 4°.

De forma similar y en reciente fallo, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia[90] reiteró la imprescriptibilidad de los bienes baldíos como garantía del interés público y en prevención de solicitudes fraudulentas de pertenencia. Por su importancia, se cita in extenso:

"Disposición que fue objeto de revisión por parte de esta Corporación a la luz de la Constitución de 1886, de manera general según sentencia de 6 de mayo de 1978 y específica en la de 16 de noviembre del mismo año, que no hallaron reparo a que "no procede la declaración de pertenencia (...) respecto de bienes (...) de propiedad de las entidades de derecho público". En esta última se explicó que los "[b]ienes de uso público y bienes fiscales conforman el dominio público del Estado, como resulta de la declaración del artículo 674 del Código Civil. La distinción entre 'bienes fiscales' y 'bienes de uso público', ambos pertenecientes al patrimonio del Estado, esto es, a la hacienda pública, hecha por las leyes, no se funda pues en una distinta naturaleza sino en cuanto a su destinación y régimen. Los segundos están al servicio de los habitantes del país, de modo general, de acuerdo con la utilización que corresponda a sus calidades, y los primeros constituyen los instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales o son reservas patrimoniales aplicables en el futuro a los mismos fines o a la satisfacción de otros intereses sociales. Es decir que, a la larga, unos y otros bienes del Estado tienen objetivos idénticos, en función de servicio público, concepto equivalente pero no igual al de 'función social', que se refiere exclusivamente al dominio privado. Esto es, que ambas clases de bienes estatales forman parte del mismo patrimonio y solo tienen algunas diferencias de régimen legal, en razón del distinto modo de utilización. Pero, a la postre, por ser bienes de la hacienda pública tienen un régimen de derecho público, aunque tengan modos especiales de administración. El Código Fiscal, Ley 110 de 1912, establece precisamente el régimen de derecho público para la administración de los bienes fiscales nacionales. Régimen especial, separado y autónomo de la reglamentación del dominio privado. No se ve, por eso, por qué estén unos amparados con el privilegio estatal de imprescriptibilidad y otros no, siendo unos mismos su dueño e igual su destinación final, que es el del servicio de los habitantes del país. Su afectación, así no sea inmediata sino potencial al servicio público, debe excluirse de la acción de pertenencia, para hacer prevalecer el interés público o social sobre el particular".

(...) Por esa razón, esta Sala afirmó que "hoy en día, los bienes que pertenecen al patrimonio de las entidades de derecho público no pueden ganarse por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, no porque estén fuera del comercio o sean inalienables, como si ocurre con los de uso público, sino porque la norma citada (art. 407 del C. de P.C., se agrega) niega esa tutela jurídica, por ser 'propiedad de las entidades de derecho público', como en efecto el mismo artículo lo distingue (ordinal 4°), sin duda alguna guiado por razones de alto contenido moral, colocando así un dique de protección al patrimonio del Estado, que por negligencia de los funcionarios encargados de la salvaguardia, estaba siendo esquilmado, a través de fraudulentos procesos de pertenencia" (sentencia de 12 de febrero de 2001, exp. 5597, citada en el fallo de 31 de julio de 2002, exp. 5812)" (subrayado fuera del original).

Esta jurisprudencia encuentra eco en los conceptos rendidos por las entidades vinculadas en este proceso de revisión. Así, para el Incoder es claro que "el proceso de declaración de pertenencia no tiene el alcance de cambiar la naturaleza jurídica de un bien baldío, convirtiéndolo de imprescriptible a prescriptible"[91]. El documento rendido por la Superintendencia de Notariado y Registro, por su parte, advierte que "[n]o es viable el registro de sentencias judiciales que declaren la pertenencia de bienes inmuebles rurales que no han salido del dominio del Estado (baldíos) y por tanto no tienen folio de matrícula inmobiliaria"[92]."

Conforme lo anterior, no es viable argumentar la posesión que se ejerce sobre los bienes fiscales o como en el presente caso de bienes baldíos, para obtener su adquisición a través de tal modo, sin que tenga relevancia el que el poseedor crea ser señor y dueño y se comporte como tal, ya que hay norma expresa que lo prohíbe.

Cabe en estos momentos traer a colación y citar el capítulo I que trata Naturaleza jurídica de los predios baldíos, de la Instrucción Conjunta N° 13 del 13 de noviembre de 2014, expedida por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y EL INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL "INCODER" que indica textualmente:

"Los baldíos, son inmuebles rurales (los baldíos nacionales no solamente son de carácter rural, también existen predios baldíos urbanos, cuya administración recae sobre las

entidades municipales de acuerdo al artículo 123 de la Ley 388 de 1997 sin ser óbice, que quien determina o clarifica la propiedad de esta clase de predios, es el INCODER, por lo que es pertinente omitir la palabra "rurales"), que se encuentran dentro del territorio nacional y que le pertenecen al Estado por carecer de dueño, tienen la calidad de bienes fiscales y están destinados a ser adjudicados a las personas en el caso de que así lo sean y que cumplan los requisitos exigidos por Ley, así, de conformidad con lo establecido en el artículo 150 numeral 18 de la Constitución Política, el Congreso de la Republica mediante el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, señaló el régimen jurídico de los baldíos, en los siguientes términos:

"La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, solo puede adjudicarse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado, a través del Instituto Colombiano de Reforma, o por las entidades públicas en que delegue esta función.

Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tiene la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el estado solo existe una mera expectativa".

De igual manera en el inciso segundo del numeral 2º del capítulo Acreditación de la Propiedad Privada y presunción legal de la resolución antes mencionada, se tiene:

"En este orden, no acreditan propiedad privada la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente registral, protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgado o Notaria sobre información de dominio y/o posesión, hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a que se refiere la transcripción del parágrafo 3º del artículo 8º de la hoy Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones. En otras palabras, tales hechos no tiene la eficacia de traditar el dominio de derechos reales como lo es el correspondiente a la propiedad, de un predio, así los actos o contratos, se encuentren inscritos en los respectivos folios de matrículas inmobiliaria, toda vez que antes de expedirse el anterior estatuto de registro de instrumentos públicos (Decreto 1250 de 1970), se permitía su inscripción, pero que en ningún momento son actos constitutivos de transferencia de dominio o propiedad de un bien inmueble."

3.12 Caso sub examine

En consecuencia, teniendo en cuenta la normatividad señalada, se tiene que a la presente demanda se anexó Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con MI N° **340 25377** de data 26 de agosto de 2022, emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo (fl. 7 y 8), en el que se extracta que el bien objeto de prescripción nació de la protocolización de documento de falsa tradición, ANOTACIÓN N° 1 de fecha 7 de enero de 1958, a través de Escritura Pública N° 150 de 18 de diciembre de 1957 de la Notaria Única de Tolú. Efectivamente mediante Escritura Pública N° 150 de 18 de diciembre de 1957 de la Notaria Única de Tolú, el señor FELICIANO BERTEL SANTOS ante testigos, presenta un documento de venta de carácter privado a favor del señor MIGUEL ANTONIO GARAY PERALTA, del predio hoy pretendido ubicado en Varsovia – Toluviejo, no indicando la procedencia inmediata del dominio o del derecho real, mediante la cita del título antecedente por medio del cual adquirió el inmueble.

Luego el señor MIGUEL ANTONIO GARAY PERALTA mediante Escritura Pública N° 207 del 24 de agosto de 1984, de la Notaria Única de Tolú, dio en venta derechos herenciales de falsada tradición, al señor JORGE ELIECER MARTÍNEZ MEDINA, del predio ubicado en Varsovia – Toluviejo, no indicando la procedencia inmediata del dominio o del derecho real, mediante la cita del título antecedente por medio del cual el vendedor adquirió el inmueble objeto de venta. ANOTACION N° 2 de fecha 18 de diciembre de 1986.

Y a continuación mediante Escritura Pública N° 1550 del 27 de junio de 1995, de la Notaria Segunda de Sincelejo, el señor JORGE ELIECER MARTÍNEZ MEDINA, vende derechos gananciales al hoy demandado BENJAMIN OYOLA CALDERA, del predio ubicado en Varsovia – Toluviejo, no aclarando tampoco la procedencia inmediata del dominio o del derecho real, mediante la cita del título antecedente por medio del cual el vendedor adquirió el inmueble objeto de venta. ANOTACIÓN N° 3 de 16 de abril de 2002.

De manera que haciendo el recuento anterior, se tiene que el inmueble en cuestión, o pretendido con la presente demanda, no tiene dueño conocido, toda vez que con la Escritura Pública N° 150 de 18 de diciembre de 1957 de la Notaria de Tolú, inicial, la cual se encuentra registrada en la ANOTACIÓN N° 1 del folio de matrícula inmobiliaria, mediante la cual el señor FELICIANO BERTEL SANTOS quien inicialmente dio en venta real dicho predio al señor MIGUEL ANTONIO GARAY PERALTA, no indica la procedencia inmediata del dominio o del derecho real, mediante la cita del título antecedente de dominio o debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Dicho lo anterior se tiene que el señor MIGUEL ANTONIO GARAY PERALTA, no adquirió la propiedad del predio en cuestión, mediante título traditicio de dominio, sino posesión, la cual es un hecho que no tiene la eficacia suficiente para transmitir el derecho real de dominio, puesto que, no existe una cadena traditicia que acredite la propiedad privada, como por ejemplo, una Resolución de Adjudicación del INCORA, INCODER, AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS- ANT, o Municipio, lo cual corresponde a falsa tradición o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, conforme a los establecido en el artículo 7 de Decreto 1250 de 1970, hoy parágrafo tercero del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, pues el vendedor inicial señor FELICIANO BERTEL SANTOS, no indicó la procedencia inmediata del dominio o del derecho real, circunstancia que permite considerar que surgen indicios suficientes para considerar que se trata un bien fiscal o de naturaleza baldía, no susceptible de apropiación por prescripción, que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS- ANT, en caso de ser rural, según el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial (municipio), en caso de ser urbano, de acuerdo al artículo 123 de la Ley 388 de 1997.

Así como también se aprecia del Certificado Especial Para procesos de pertenencia, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, de que trata el literal a) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012 y numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso, de fecha 17 de enero de 2022 (fl. 13), en el cual se advierte que existe un registro de Escritura Pública de Protocolización de Documento Privado N° 150 de 18 de diciembre de 1957, de la Notaria Única de Santiago de Tolú, ANOTACIÓN N° 1 del folio de M.I. N° 340 25377 a través de la cual el señor MIGUEL ANTONIO GARAY PERALTA, hubo el inmueble por compra al señor FELICIANO BERTEL SANTOS, determinándose de esta manera la INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES. Que el predio en mención carece de una cadena traditicia de dominio que acredite la propiedad privada, hipótesis que corresponde a las denominadas falsas tradiciones, a las que se refiere el parágrafo 3°

del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos). Por lo cual no CERTIFICAN A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, por cuanto los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo. En consecuencia 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 150 de 1994, entratándose de bien inmueble de característica sea RURAL, o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) de acuerdo al artículo 123 de la Ley 388 de 1997 en caso de ser un bien inmueble de característica urbana.

Conforme lo analizado, debe rechazarse de plano la demanda debido a que el bien pretendido adolece de falsa tradición, o cadena traditicia de dominio que acredite la propiedad privada, por lo que se considera potencialmente un baldío de La Nación, quedando excluido de la posibilidad de ser ganado por prescripción, pues hace parte del patrimonio de esta.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Toluviéjo, Sucre,

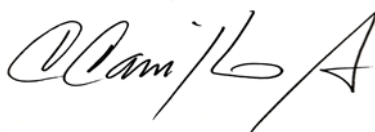
R E S U E L V E

PRIMERO: RECHAZAR de plano la demanda VERBAL DE DECLARACIÓN DE PETENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, promovida por el señor **DAGOBERTO JOSÉ BELTRAN MÉNDOZA**, con C.C. N° 6.813.175 de Sincelejo, mediante apoderado judicial contra el señor **BENJAMIN OYOLA CALDERA**, sobre el bien inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 340-25377 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, ubicado en el corregimiento de Varsovia, Toluviéjo, Sucre.

SEGUNDO: Tener al doctor IVAN CAMILO MARTÍNEZ MORALES, identificado con la C.C. N° 1.100.628.190 de Morroa, Sucre y T.P. N° 327.064 del C.S. de la J., como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines conferidos.

TERCERO: En firme esta providencia archívese la actuación dándole cierre en TYBA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARMEN CECILIA CARRILLO ANAYA
JUEZA

JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE TOLUVIEJO-SUCRE Providencia notificada a través de estado N° 104 de fecha 1 de septiembre de 2022 MILDRES CONTRERAS TOUS Secretaría
