



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE

SECRETARIA: Pasa al Despacho del señor Juez la presente demanda de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio instaurada por JOHANA PÉREZ SERRANO, mediante apoderado judicial contra PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, Queda para proveer lo pertinente.

Yotoco, Valle, 14 de octubre de 2021.

Claudia Lorena Flechas Nieto

Claudia Lorena Flechas Nieto.
Secretaria

Proceso: Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio
Radicado: 768904089001202100142-00
Demandante: Johana Pérez Serrano, mediante apoderado judicial
Demandados: Personas desconocidas e indeterminadas

AUTO INTERLOCUTORIO CIVIL NO. 300

Yotoco, Valle del Cauca, catorce de octubre de dos mil veintiuno.

ASUNTO

Procede el Despacho a resolver la posibilidad de admitir la demanda de pertenencia de la referencia.

Para estudiar lo pertinente se encuentran algunas situaciones jurídicas relevantes que deben destacarse para decidir el problema jurídico planteado.

Se observa en el texto de la demanda que se pretende se otorgue título de propiedad sobre un predio con folio de matrícula inmobiliaria 373-13913, sobre el cual se allega Certificado especial de pertenencia expedido por la Registradora Seccional de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga, el cual en el inciso final del numeral primero indica:

“LA NO EXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES”.

CONSIDERACIONES

Recibida la documentación a la que hace referencia la ley, y estudiada la demanda y sus anexos, la tesis del Despacho será la de inadmitir la demanda por cuanto los elementos constitutivos de la misma hacen pensar con alta probabilidad de verdad que nos encontramos frente un bien inmueble baldío, por lo que este Juez, carece de jurisdicción y competencia para tramitar la demanda.

Con tales elementos y con apoyo de los criterios plasmados por la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014, en ejercicio del mandato establecido en el artículo 6 de la Ley 1561 de 2012 se procederá a inadmitir de plano la demanda por encontrarnos frente al caso de un bien típicamente baldío.

Dijo la Corte Constitucional lo siguiente:

“(i) Los bienes de uso público, además de su obvio destino se caracterizan porque “están afectados directa o indirectamente a la prestación de un servicio público y se rigen por normas especiales”. El dominio ejercido sobre ello se hace efectivo con medidas de



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE

protección y preservación para asegurar el propósito natural o social al cual han sido afectos según las necesidades de la comunidad¹.

(ii) Los bienes fiscales, que también son públicos aun cuando su uso no pertenece generalmente a los ciudadanos, se dividen a su vez en: (a) bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno “igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes”; y (b) bienes fiscales adjudicables, es decir, los que la Nación conserva “con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley”, dentro de los cuales están comprendidos los baldíos”.

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 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 1994², 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.

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-536 de 1997. La Corte declaró exequibles los incisos 9º, 11 y 12 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, por considerar que no desconocen los artículos 13, 58 y 83 de la Constitución.

² Si bien posteriormente se profirió la Ley 1152 de 2007, la cual derogaba la Ley 160, la Corte declaró inexecutable la primera por violación del derecho fundamental a la consulta previa. De este modo, se entiende que la Ley 160 de 1994 recobró su vigencia a partir del momento en que se declaró la inconstitucionalidad del Estatuto de Desarrollo Rural. Ver al respecto las sentencias C-175 de 2009 y C-402 de 2010.



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE

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, 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.*

....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, convirtiéndole de imprescriptible a prescriptible”. 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”.

Al respecto debe precisar el Despacho que la documentación recibida como corresponde la predio identificado con folio de matrícula 373-13913.

En tratándose de esta clase de predios carentes de titular de derechos reales que nunca han tenido dueño conocido, la Jurisdicción Ordinaria, no es la competente para dilucidar tal clase de situaciones, ni mucho menos dota de competencia al Juez Ordinario para adjudicar dicho inmueble.

Ahora bien, si de acuerdo con la jurisprudencia citada no es posible adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, aquellos bienes baldíos, considera este Juzgado, tampoco es posible acudir a la Ley 1561 de 2012 para otorgar títulos de propiedad sobre bienes que son inejanables e imprescriptibles, y sobre los cuales no pueden ejercerse actos de posesión regular o irregular propiamente dichos, sino de ocupación y cuya situación corresponde resolver al INCODER.

Tenemos entonces que en el caso que nos ocupa de acuerdo a lo expresamente informado por la oficina de Registro de Buga sobre la ausencia de titular o titulares de derechos reales inscritos en el respectivo folio de matrícula, es decir que no existe propietario inscrito sino únicamente transferencia de derechos y acciones los cuales NO acreditan el derecho real de propiedad (artículo 669 C.C.) ha de darse aplicación a lo previsto en las leyes citadas y desarrolladas por la jurisprudencia constitucional como criterio auxiliar de interpretación, concepto este reiterado por la Sala de Casación Civil en sentencia de 10 de Julio de 2017, M.P. Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO STC9845 2017. Radicación n.º 73001-22-13-000-2017-00239-01, la cual expone:

Al respecto, en un caso reciente de contornos idénticos la Corte Constitucional consideró que:

«[L]os artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, 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 privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, como



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE

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 debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previó 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 bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.***

En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable» (Sentencia T-548 de 2016).

En vista de lo anterior la demanda no reúne los requisitos formales de conformidad con el artículo 90 numeral 1 CGP.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado:

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR, la demanda de PERTENENCIA interpuesta mediante apoderado por JOHANA PEREA SERRANO C.C. 29.959.162, por las razones anotadas, concediendo el termino de cinco (5) días a la parte actora para que la subsane.

SEGUNDO: RECONOCER personería para actuar al abogado **DIEGO MAURICIO GONZÁLEZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 94.479.960, y portador de la T.P Nro. 314.183 del CSJ, conforme al poder conferido.

El Juez,

EMERSON G. ALVAREZ MONTAÑA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
YOTOCO, VALLE DEL CAUCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO ELECTRÓNICO No. 081

15 DE OCTUBRE DE 2021

EN ESTADO DE HOY SE NOTIFICA EL CONTENIDO
DEL AUTO QUE ANTECEDE EN LOS TÉRMINOS DEL ART 295 del CGP.

CLAUDIA LORENA FLECHAS NBIETO
Secretaria