

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI  
Cali, cuatro (04) de marzo de dos mil veinticuatro (2.024).

AUTO INTERLOCUTORIO # 119

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: DIOSELINA ZAMBRANO  
DEMANDADOS: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS  
RADICACION: 76233408900120230009401

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el auto # 909 del 3 de agosto de 2023, mediante el cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Dagua, declara la terminación anormal del proceso de la referencia.

RECUESTO PROCESAL:

La parte demandante, instauró demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra personas inciertas e indeterminadas, la cual correspondió por reparto para su conocimiento al Juzgado Promiscuo Municipal de Dagua, el cual, una vez subsanada la demanda, mediante auto interlocutorio No. 510 del 15 de mayo de 2023, se resolvió, entre otras disposiciones, admitir la demanda y se ordenó informar de la existencia del proceso a las siguientes entidades: Superintendencia de Notariado y Registro; Agencia Nacional de Tierras; Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Las Víctimas; Instituto Geográfico Agustín Codazzi (o quien corresponda); Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca y la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, ello con el fin que las mismas realizaran las manifestaciones a que hubiese lugar dentro del ámbito de su competencia.

Atendiendo la anterior decisión y una vez remitido el oficio que pone en conocimiento la demanda de la referencia, la Agencia Nacional de Tierras, mediante memorial allegado al correo del Juzgado de conocimiento, el 3 de agosto de 2023, previo al estudio orientado a establecer si el predio objeto de la litis salió válidamente de la esfera de dominio del Estado, y con base en la información suministrada por el Despacho y la Ventanilla Única de Registro, determinó que:

*“En lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, al revisar la información registral del predio, NO SE EVIDENCIA UN DERECHO REAL DE DOMINIO en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permite acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del folio está registrado que este fue adquirido por Iles Mamian Sixto de Jesús Santiago Guevara por venta de (como herederos en la sucesión ilíquida de María Jesús Llanos de Guevara). Acto protocolizado a través de la Escritura Publica No. 561 de fecha 17 de febrero de 1958 de la Notaria Tercera de Cali, registrada en fecha 17 de febrero de 1958, calificada con código 610, lo cual no es título ni modo para transferir el derecho real de dominio y no prueba 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 es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Título Originario).*" (Subrayas del Despacho).

Atendiendo la información suministrada por la Agencia Nacional de Tierras y conforme a lo establecido en el Núm. 4° del Art. 375 del C.G. del P., el juez A-quo, mediante auto interlocutorio No. 909 del 3 de agosto de 2023, resolvió declarar la terminación anticipada del proceso de la referencia y la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-131928.

Inconforme con la anterior decisión el apoderado judicial de la parte demandante interpone recurso de apelación, solicitando su revocatoria, sustentado principalmente en que no se puede dar por terminado el proceso, por cuanto al predio pretendido y registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-131928, es de naturaleza privada dado que salió del dominio del estado.

Como sustento de lo anterior, cita lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, concluyendo entonces que la naturaleza jurídica del predio se refuta de propiedad privada y no pública como lo menciona la Agencia Nacional de Tierras en el oficio No. 302 del 24 de julio de 2023.

Por último, señala que el Estado Colombiano está en la obligación de tener debidamente relacionados e identificados los bienes baldíos de la Nación, en ese sentido, manifiesta que la ANT no puede afirmar que el bien objeto del presente litigio es baldío por no tener tradición o dueño aparente, así las cosas, sostiene que debe realizarse un análisis jurídico juicioso.

Aunado a ello afirma que el análisis del artículo 48 de la ley 160 de 1994 es muy sencillo a fin de evitar los problemas que existe entre la estructura jurídica de los predios, en virtud de ello, arguye que el hecho que la ANT no tenga incluido el predio en su base de datos no quiere decir que el mismo se refuta baldío, pues inclusive, dicha situación es la que se pretende determinar con la demanda, en la cual además podrá intervenir la Agencia Nacional de Tierras con el fin de refutar si el bien es privado o público, mas no para certificar por descarte que se trata de un bien inmueble baldío y menos aun cuando estos bienes no son selvas, reservas naturales, etc., pues son zonas de expansión del municipio de Dagua.

De cara a lo anterior, el juzgado de conocimiento, en auto interlocutorio No. 966 del 29 de agosto de 2023, concedió el recurso de alzada.

#### PROBLEMA JURIDICO POR RESOLVER:

El problema Jurídico para resolver se centra en determinar si resulta ajustada la decisión del Juzgado de primera instancia, acerca de haber terminado anticipadamente el proceso de pertenencia de la referencia, en virtud de lo establecido en el numeral 4° del artículo 375 del C.G. del P., y teniendo en cuenta para ello, la certificación allegada por la Agencia Nacional de Tierras, en la cual se estimó que el bien pretendido en la demanda es de naturaleza baldía motivo por el cual es imprescriptible.

En primera instancia, debe señalarse que este despacho es competente para resolver el recurso de apelación en mención, por ser el superior funcional del juzgador que profirió la providencia, en los términos del art. 320 del CGP.

Decantado lo anterior, y descendiendo sobre el caso en concreto, se observa que el Despacho de conocimiento, declaró la terminación anticipada del proceso, como quiera que la Agencia Nacional de Tierras, en comunicado del 3 de agosto de 2023, adujo que el bien objeto de usucapión es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por dicha entidad a través de resolución administrativa.

La parte demandante, inconforme motiva el recurso de alzada, principalmente en que (i) el proceso no puede ser terminado ya que el bien objeto usucapión no es parte del dominio del estado, tal y como se prueba con el folio de matrícula inmobiliaria aportado con la demanda; ii) la naturaleza del bien se refuta de propiedad privada; iii) y, al Estado le asiste la obligación de tener los predios baldíos debidamente identificados, pues solo por el hecho de no tener tradición o dueño aparente no se puede afirmar que los mismos son baldíos, resultando necesario realizar un análisis jurídico y a la luz de lo establecido en el artículo 48 de la ley 160 de 1994.

Teniendo en cuenta lo anterior, debe señalarse, en primer lugar, que acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, incoada en la demanda, alude al lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión, de carácter rural, denominado el “DIVISO”, distinguido como lote E5, con una extensión de 1.250 M2, y aquel se identifica con folio de Matricula inmobiliaria No. 370-131928 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El artículo 4° del artículo 375 del C.G. del P, dispone:

*“DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. 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.*

*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.*

De cara a lo anterior, se tiene que la norma faculta al operador judicial para rechazar la demanda o terminar anticipadamente el proceso en curso, cuando advierta que el bien objeto de usucapión es de naturaleza pública, lo que incluye un bien baldío, el cual conforme a lo establecido en el artículo 675 del Código Civil, es aquel bien del Estado que carece de otro dueño.

Ahora teniendo en cuenta que la discusión principal gira en torno a establecer si el bien objeto de prescripción es baldío o de propiedad privada, resulta necesario

analizar a su vez lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 160 de 1994, el cual a la letra reza:

*“CLARIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD, DESLINDE Y RECUPERACIÓN DE BALDÍOS*

*ARTÍCULO 48. De conformidad y para efectos de lo establecido en los numerales 14, 15 y 16 del artículo 12 de la presente Ley, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria<1>, previa obtención de la información necesaria, adelantará los procedimientos tendientes a:*

*1. Clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado.*

*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.*

*Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.*

*2. Delimitar las tierras de propiedad de la Nación de las de los particulares.*

*3. Determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos.*

*PARÁGRAFO. Para asegurar la protección de los bienes y derechos conforme al artículo 63 de la Constitución Política y la Ley 70 de 1993, el INCORA<1> podrá adelantar procedimientos de delimitación de las tierras de resguardo, o las adjudicadas a las comunidades negras, de las que pertenecieren a los particulares.”*

Al abrigo de lo dispuesto en la anterior disposición normativa, aunado a que la Agencia Nacional de Tierras, ha certificado con su informe que el bien objeto del presente proceso es baldío, a la par que en el certificado especial del Registrador de Instrumentos públicos del Círculo de Cali, aportado con la demanda, ya advertía sobre la inexistencia de inscripción de titulares de derechos reales sobre el predio de mayor extensión, dada la existencia de una falsa tradición o dominio incompleto (archivo 05), se debe de igual manera, traer a colación lo dispuesto por la Honorable Corte Constitucional en Sentencia SU288 de 2022, la cual sobre el particular precisó lo siguiente:

*“PROCESO DE PERTENENCIA DE PREDIO RURAL-Reglas procesales para demandas nuevas*

*(i) Deber de información; (ii) Naturaleza de la participación de la autoridad de tierras en los procesos de pertenencia.; (iii) Vigencia del artículo 1º de la Ley 200 de 1936.; (iv) Acreditación de la propiedad privada; (v) Carga de la prueba; (vi) Prueba de oficio; (vii) La Agencia Nacional de Tierras (ANT) tiene la obligación de actuar con especial diligencia para contribuir de manera eficaz a la administración de justicia. Subregla 7.1. Una vez sea informada del inicio de un proceso de pertenencia*

relacionado con un predio rural, deberá reconstruir la historia jurídica del inmueble con base en escrituras, sentencias u otros actos, y remitirla con destino al proceso correspondiente. Subregla 7.2. La ANT también expresará su posición sobre la naturaleza jurídica del inmueble, es decir, si considera que se trata de un bien baldío, de un bien privado, o si existe duda sobre su naturaleza, caso en el cual solicitará al juez adelantar el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad. Subregla 7.3. En caso de tratarse de un baldío o de persistir duda sobre la naturaleza jurídica del predio, y la ANT constate que los casos involucran a sujetos de reforma agraria o de acceso a tierras, y en especial a mujeres rurales, familias pobres y familias desplazadas, deberá ofrecerles información y orientación acerca de las alternativas de que disponen en materia de adjudicación, titulación de la posesión, saneamiento de la falsa tradición y demás programas para el acceso, formalización y regularización de la propiedad rural, a efectos de que decidan si continúan su trámite en la fase judicial o en la fase administrativa ante la ANT del procedimiento único previsto en el Decreto 902 de 2017. La ANT deberá ofrecer acompañamiento hasta que culmine el correspondiente trámite que materialice el acceso y goce efectivo de la tierra. Las facultades aquí descritas no pueden contradecir los mandatos que dispongan, de ser el caso, los jueces de restitución de tierras; (viii) Terminación anticipada del proceso.

(...)

**Quienes pretendan adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio, tienen la carga de acreditar la propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, en los términos del artículo 48 de la ley 160 de 1994**

1. El artículo 48 de la Ley 160 de 1994 atribuye al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria<sup>1</sup>, hoy ANT, adelantar los procedimientos tendientes a clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado, y dispone, casi en idénticos términos al artículo 3 de la Ley 200 de 1936, que “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”, excepto “respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público”.

2. El término de antigüedad en la inscripción de títulos en que consten tradiciones de dominio es el equivalente al de la prescripción extraordinaria que para la fecha de expedición de la Ley 160 de 1994 era de 20 años.

3. Si el título vigente para el 5 de agosto de 1974 (20 años antes de la expedición de la ley), cumplía con el requisito de transmitir dominio, no es necesario revisar títulos de fechas anteriores, pero si, por el contrario, el título vigente para esa época constituye una falsa tradición<sup>2</sup>, al no verse satisfecho el requisito del título

---

<sup>1</sup> Mediante el Decreto Ley 2365 de 2015, publicado en el Diario Oficial No. 49.719 de 7 de diciembre de 2015, se suprimió el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incode). En su lugar, mediante el artículo 38 de dicho decreto se creó la Agencia Nacional de Tierras, (ANT), y se le atribuyeron “los temas de ordenamiento social de la propiedad rural”.

<sup>2</sup> La falsa tradición es una institución jurídica que se desprende del artículo 1871 del Código Civil, como es, entre otras, la venta de cosa ajena aceptada en nuestro ordenamiento jurídico sin que ello quiera decir que transmite el derecho de dominio. Además de la venta de cosa ajena pueden configurar falsa tradición: (i) títulos de *non domine* o no dueño, provenientes de quien no tiene el derecho de dominio (aquí entra la venta de cosa ajena); (ii) dominio incompleto, referido a la propiedad sobre sólo una parte del derecho; (iii) enajenación de derechos sucesorales realizada en cuerpo cierto; (iv) enajenación de

*traslaticio de dominio en los términos del artículo 745 del Código Civil<sup>3</sup>, se hace necesario revisar títulos anteriores a 1974, para seguir buscando ese antecedente de dominio que permita verificar que el predio es privado.*

4. *En efecto, los títulos de dominio que no se vean reflejados en una anotación del folio de matrícula inmobiliaria pero que estén en libros de antiguo sistema, son igualmente información registral válida y tienen valor a efectos de demostrar la propiedad como lo exige el artículo 48 de la ley 160 de 1994. Sin embargo, información diferente a la registral no podrá servir a efectos de probar dominio del inmueble.*

5. *Lo anterior porque, conforme al artículo 756 del Código Civil, la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos, como también lo expresa el artículo 2, numeral a, de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral).*

6. *La inscripción del título no es, en consecuencia, un mero formalismo para efectos de oponibilidad a terceros, sino que es una condición para que se transmita la propiedad, luego la única forma posible de probar dominio es con título inscrito, independientemente de si se ven o no reflejados en el folio de matrícula inmobiliaria, como normalmente debe ocurrir, y dichos títulos, conforme a lo expresado en el artículo 48 de la Ley 160, deben ser traslaticios de dominio.*

7. *En todo caso, la imposibilidad de probar la propiedad privada no quiere decir que quien la pretende quede desamparado, pues quien hubiere iniciado una explotación económica del predio (posesión agraria) antes de la ley 160 de 1994, adquirió por ese hecho derecho a su adjudicación por parte de la autoridad de tierras.*

8. *La acreditación de dominio privado, conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, procede no sólo con títulos originarios, sino con la denominada “fórmula transaccional” establecida a partir de la Ley 200 de 1936 para desvirtuar la presunción de bien baldío.*

9. *Como ya se anotó, antes de la Ley 200 de 1936 la prueba del dominio privado requería acreditar, además del título originario expedido por el Estado -única forma de demostrar que el predio había salido del patrimonio de la Nación-, una cadena de títulos desde que el bien reclamado hubiera salido del patrimonio público hasta el actual propietario, prueba difícil o casi imposible de acreditar por las pérdidas de información registral con el paso del tiempo, como consecuencia de siniestros, incendios, y la guerra civil de comienzos de siglo XX, entre otras causas.*

10. *Por lo anterior, esa exigencia de casi imposible prueba, necesaria para demostrar que el inmueble había salido válidamente del patrimonio público hasta llegar al actual propietario por una cadena interrumpida de tradiciones de dominio, obtuvo el calificativo de “prueba diabólica”, y se hizo evidente que generaba una permanente tensión con la realidad del campo colombiano, teniendo en cuenta, además, un sistema registral incapaz de dar cuenta de la historia jurídica completa*

---

derechos sucesorales realizada sobre una universalidad jurídica, sin haberse liquidado la causa sucesoral respectiva (esta es importante porque en varios de los casos acumulados los prescribientes pretenden con base en derechos que dicen haber obtenido en sucesión); (v) enajenación de cuerpo cierto teniendo el tradente únicamente derechos de cuota, sea por venta, permuta, donación sobre cuerpo cierto; (vi) inscripciones sin antecedente registral o antecedente propio; y (vii) la mal denominada posesión inscrita prevista en algunos textos del Código Civil.

<sup>3</sup> Artículo 745 del Código Civil: “Para que valga la tradición se requiere un título traslaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. (...)”.

de los inmuebles, razón por la que se adoptó la aludida fórmula transaccional, permitiendo a partir de entonces probar el dominio con el título original o con títulos traslaticios de dominio inscritos dentro de un lapso igual al de la prescripción adquisitiva del dominio -cadena traslaticia de dominio-, con anterioridad a la Ley 200 de 1936 y más recientemente, a la Ley 160 de 1994. Sobre el particular se dijo en la exposición de motivos de la Ley 200 de 1936:

*“La prueba diabólica exigida por la Corte es casi imposible de producir en la mayor parte de los casos, por el descuido con que en épocas anteriores se mantuvieron los archivos nacionales, o por la destrucción de ellos en nuestras guerras civiles; constituye una carga demasiado onerosa e injustificada respecto de terrenos cultivados, y es, por otra parte, ineficaz respecto de terrenos sustraídos a todo aprovechamiento económico si en relación con ellos existe el título originario.”*

*(...)*

*(...) sólo un criterio transaccional puede admitirse como equitativo, ya que sería injusto insistir en la exigencia de un título originario para conservar una propiedad de subsistencia limitada olvidando voluntariamente la dificultad si no la imposibilidad de hallar ese título originario”.*

11. De esa forma se abrió paso en el ordenamiento jurídico la posibilidad de probar que los inmuebles tienen dominio privado no solo con el título originario, sino también con títulos traslaticios de dominio entre particulares, siendo estas, por tanto, las dos únicas formas de desvirtuar la presunción de baldío de que trata el artículo 2 de la Ley 200 de 1936.

12. Sobre esta posibilidad de probar el dominio privado, dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 13 de marzo de 1939, oportunidad en la que realizó una de las primeras interpretaciones de la Ley 200 de 1936:

*“La posesión inscrita, de títulos entre particulares, es eficaz para trasladar el dominio del Estado al particular cuando se exhiben títulos anteriores a la ley 200 que demuestren tradiciones durante el lapso requerido. Los títulos inscritos se hallan provistos, frente al Estado, de una fuerza probatoria que no tenían antes de la ley 200 de 1936. Ellos son, además, no sólo un medio nuevo de prueba del dominio particular, sino que al propio tiempo constituyen o crean el dominio privado, ya que éste no existía, en relación con el Estado, por no haberse desprendido antes de sus tierras baldías. Los títulos inscritos son bastantes, por sí solos, para demostrar propiedad territorial superficiaria, sin que sea necesario establecer que el terreno respectivo salió del poder del Estado”.*

*Expresa el artículo 3 que los títulos inscritos han de comprender un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. (...). Se ha pensado, sin suficiente fundamento (...) que el artículo consagra una prescripción. Pero él no es en modo alguno, un estatuto de prescripción.*

*Esta se basa en el hecho de la posesión material, y el artículo 3 se refiere a la posesión inscrita. Falta un elemento constitutivo esencial de la prescripción. Y como ésta no existe, no puede deducirse la consecuencia que se pretende con base en la prescripción. (...)*” (Subrayados fuera de texto).

13. Para los propósitos de la decisión de los casos acumulados, las reglas de decisión se extraen, principalmente, de la interpretación que, conforme a la

Constitución, hace la Corte del régimen jurídico especial de baldíos vigente a partir de la Ley 160 de 1994. **En consecuencia, en los procesos de pertenencia que inicien con posterioridad a esta sentencia, se acreditará la propiedad privada de predios rurales con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha Ley, en que consten tradiciones de dominio**<sup>4</sup> por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley. **De no estar acreditada la propiedad privada, se genera una duda sobre la naturaleza jurídica del predio que deberá ser resuelta mediante el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad (REGLA 4). Por tanto, quien pretenda adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio tiene la carga de acreditar dentro del proceso de pertenencia los requisitos para ello (REGLA 5).**” (Subrayas y negrillas del Despacho)

Al abrigo de lo anterior, debe advertir este Despacho que los procesos de pertenencia de predios rurales tienen una serie de reglas, las cuales deben ser observadas para su adecuado trámite.

En ese sentido, se destaca que, aunque a la Agencia Nacional de Tierras, le asiste una serie de obligaciones, entre ellas, la de contribuir de manera eficaz con la administración de justicia, lo cierto es que, tal y como consta en el archivo 27 del cuaderno de primera instancia, dicha entidad cumplió con aquella función encomendada en este litigio, puesto que expresa su posición clara sobre la naturaleza jurídica del bien objeto de la presente controversia e indica que el mismo solo podrá ser adjudicado por dicha entidad a través de Resolución administrativa por tratarse de un bien baldío y no particular.

De igual talante, y conforme a lo establecido en la jurisprudencia en cita, a la parte demandante también le asiste la carga probatoria de acreditar la propiedad privada sobre el bien rural objeto de prescripción (art. 167 CGP), ya sea con el título originario expedido por el Estado, que no haya perdido su eficacia legal, o con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que los cuales consten tradiciones de dominio privadas.

Respecto a esto último, se itera, con la demanda allega el certificado de tradición del bien de mayor extensión identificado con el numero de matrícula inmobiliaria 370-131928, en el cual reposan, tres (3) anotaciones, pero lo cierto es que en el mismo el registrador certificó lo siguiente:

**“ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA STTUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION.**

**Que verificada la información y datos suministrados por el interesado, citando la Matrícula Inmobiliaria # 370-131928 que corresponde a la POSESION DE UNAS MEJORAS La Ximena ubicadas en Vereda Tocota Corregimiento de El Carmen en el Municipio de Dagua, DETERMINANDOSE DE ESTA MANERA LA INEXISTENCIA DEL PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, POR TRATARSE DE POSESION DE MEJORAS, DONDE NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA NATURAL O JURIDICA INSCRITA COMO TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO,**

---

<sup>4</sup> Al respecto se insiste en que los títulos debidamente inscritos deben ser traslaticios del dominio por lo que no son admisibles aquellos en los que consten falsas tradiciones.

**TODA VEZ QUE LOS ACTOS DE POSESION INSCRITOS NO DAN CUENTA DE LA TITULARIDAD DEL MISMO DEBIDO A:**

*Que el folio de Matrícula Inmobiliaria # **370-131928**, se le dio apertura con el registro de la Escritura N° 561 del 17 de Febrero de 1958 de la Notaria 3 de Cali, registrada el 21 de Agosto de 1959, que contiene la **Venta de Derechos Herenciales - Posesión de Mejoras** efectuada **por el señor Jesús Santiago Guevara, al señor SIXTO ILES M.**, registro que constituye **UNA FALSA TRADICION O DOMINIO INCOMPLETO**.*

*Cabe advertir que, respecto del presente inmueble, puede tratarse de un predio de **naturaleza baldía**, que sólo se puede adquirir por resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras-ANT, Artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea **RURAL** o por Adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente Municipio Artículo 123 de la Ley 388 de 1997 en caso de que su característica sea URBANA).*

*Lo anterior en virtud a lo dispuesto por el Numeral 4 del Artículo 375 de la 1564 de 2012 (Código General del Proceso), debido a que los inmuebles que tengan la Naturaleza de Baldíos de la Nación son **IMPREScriptIBLES**"*

Teniendo en cuenta lo anterior, se vislumbra que, y como lo indica el procurador judicial de la inconforme, si bien el bien inmueble está debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-131928, ello no quiere decir que el mismo haya salido del dominio del estado, o que en su defecto, que se trate de una propiedad privada, por cuanto como lo advirtió el registrador en la certificación antes transcrita, sobre dicho inmueble no existe un registro de un derecho real de dominio debidamente inscrito o constituido, pues la inscripción realizada corresponde a la venta de unos derechos herenciales, correspondientes a una posesión de mejoras, lo cual no constituye una falsa tradición.

Así las cosas, como el demandante no cumplió con la carga probatoria de demostrar que se trata el inmueble reclamado de un bien privado, y existe una duda razonable sobre la naturaleza jurídica del predio rural aludido, referente a que sea baldío, conforme además lo certifica la entidad competente para ese efecto (ANT), era procedente entonces que el juez de conocimiento declarara terminado de manera anormal o anticipada el proceso, conforme la facultad legal expresa prevista para el evento de verificarse el carácter de imprescriptible del bien a usucapir; adicionalmente, presentada esa situación, no constituye la acción de declaración de pertenencia regulada en el art. 375 del CGP, la vía judicial adecuada para resolver aquel litigio sino el procedimiento especial agrario de clarificación de propiedad que puede adelantar el interesado para ese fin, acorde con la mencionada regla jurisprudencial.

En suma, no advertido un yerro en la decisión apelada resulta palmario su confirmación.

Por lo anterior, el Juzgado,

**RESUELVE:**

PRIMERO: CONFIRMAR el auto # 909 del 3 de agosto de 2023, emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Dagua, de acuerdo con lo considerado en precedencia

SEGUNDO: Sin costas por no haberse causado (art. 368-5 CGP).

TECERO: DEVOLVER las presentes diligencias al Juzgado de origen, para lo de su cargo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

Juzgado 1° Civil del Circuito  
Secretaria  
Cali, 05 DE MARZO DEL 2024

Notificado por anotación en el estado No.  
36 de esta misma fecha

Guillermo Valdés Fernández  
Secretario