

SINCELEJO – SUCRE
CODIGO IDENTIFICACIÓN DEL DESPACHO
70-001-31-03-004

SECRETARÍA. SEÑOR JUEZ.- a su despacho el presente proceso con solicitud de perdida de competencia por parte del demandante.

Sincelejo, 8 de septiembre de 2023

LESBIA ELENA PALLARES RODRIGUEZ
SECRETARIA

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Sincelejo, ocho de septiembre de dos mil veintitrés
Rad: N° 70001310300420190004700

El demandante señor JOSE MANUEL USUGA ROJAS, a través de apoderado judicial, instaura demanda VERBAL DE PERTENENCIA, contra La Empresa OHANA LUNA S.A.S.

La parte demandante solicita se declare la pérdida de competencia por haberse rebasado los términos del art. 121 del CGP y se remita el expediente al juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo.

Revisada las actuaciones realizadas en este proceso se tiene que, luego de haber oficiado a la Agencia Nacional de Tierra y recibir respuesta en el sentido que, para pronunciarse sobre el inmueble que se pretende prescribir la competencia era del Municipio de Santiago de Tolú por tratarse de un inmueble urbano, por auto de fecha 25 de mayo de 2021 se ordenó informar a la Alcaldía Municipal de Santiago de Tolú del presente proceso para que, si lo consideraba pertinente hiciera las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

Comunicado lo anterior mediante oficio N°0433 del 1 de junio de 2021, el municipio de Santiago de Tolú, a través del Jefe de la oficina jurídica, comunicó la imposibilidad de pronunciarse al respecto, en atención a que el predio con matrícula inmobiliaria N°340-21369, se encuentra ubicado

en jurisdicción del Municipio de Coveñas, remitiendo el oficio a ese municipio, anexando constancia de la remisión.

Por auto de 27 de julio de 2022, el despacho ordena requerir a la Alcaldía Municipal de Coveñas, solicitando de respuesta al oficio 0433 de 1 de junio de 2021, remitido por la alcaldía de Santiago de Tolú, orden que fue comunicada mediante oficio N°0673 de 19 de agosto de 2022, dirigido al Alcalde de Coveñas, sin que hasta la fecha se haya recibido respuesta.

La falta de respuesta por parte del municipio de Coveñas, ha impedido continuar con el trámite del presente proceso, necesario para continuar con el trámite del proceso; por lo anterior, teniendo en cuenta que, sobre la pérdida de competencia, la Corte Constitucional en su jurisprudencia ha dejado decantado que ésta no procede en forma automática, sino que debe consultarse las particularidades de cada caso, se negará la pérdida de competencia pedida.

Sentencia SU288/22,

Por otro lado, con posterioridad a la admisión de la presente demanda, la Corte Constitucional, en fecha 18 de agosto de 2022, con ponencia del Magistrado ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO, profiere la sentencia **Sentencia SU288/22**; sentencia que fuerza a tener en cuenta este despacho por las particularidades del caso, que se referencia a continuación

Sobre el bien inmueble que se pretende prescribir en este proceso, en el Certificado emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos del Circulo de Sincelejo, en su literal quinto nos indica que: *"El predio objeto de prescripción, carece de una cadena traditicia de dominio que acredite la propiedad privada, hipótesis que corresponden a las denominadas falsa tradiciones, a la que se refiere la transcripción del pagragrafo 3º del articulo 8 de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Intruentos Públicos y se dictan otras disposiciones, por ende, **NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES**, toda vez que, los actos posesorios inscrito no dan cuenta de la titularidad del mismo.*

*Cabe advertir que respecto del inmueble objeto de la consulta puede tratarse de un predio de **naturaleza baldía** (...)*

*Lo anterior en virtud de los dispuesto en el numeral 4 del articulo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), dado que los inmuebles que tengan la naturaleza de Baldío de la Nación son **IMPREScriptIBLES**.*"

Como quiera que el bien objeto de prescripción carece de antecedentes registrales, se presume que dicho bien es de naturaleza baldía, y sobre

este respecto se ha tener en cuenta lo dispuesto por la Corte Constitucional en la sentencia referida, de cuyo contenido se cita algunos apartes a continuación:

“(…)

Sobre bienes Baldíos.-

168.-A este respecto, el Código Civil, puesto en vigencia mediante la Ley 57 de 1887¹, estableció en el artículo 674 que *“Se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República”*, y los clasificó en bienes de uso público y bienes fiscales². Mediante el artículo 675, aún vigente, definió los baldíos como *“todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño”*, estableciendo de esta manera la presunción del carácter de baldíos de las tierras respecto de las cuales no sea posible demostrar la existencia de dominio privado.

169.- La Ley 56 de 1905 sobre adjudicación de tierras baldías, dispuso en su artículo 19 que *“La Nación tiene la propiedad de todos los terrenos baldíos, a virtud de haber recobrado el dominio absoluto sobre los que pertenecían a los extinguidos Estados, según lo dispuesto en el inciso 2, artículo 202 de la Constitución nacional”*.

170.- Posteriormente, la ley 110 de 1912³, por la cual se sustituyó el Código Fiscal, reiteró la definición de baldíos que hizo el Código Civil al señalar, en el artículo 44, que *“Son baldíos, y en tal concepto pertenecen al Estado, los terrenos situados dentro de los límites del territorio nacional que carecen de otro dueño”*, así como *“los que habiendo sido adjudicados con ese carácter, deban volver al dominio del Estado, de acuerdo con lo que dispone el artículo 56”*, consagrando una condición resolutoria en virtud de la cual los bienes volverían a ser de propiedad de la Nación y retornarían a su condición de baldíos, cuando los adjudicatarios no los hubieren explotado dentro de los 10 años siguientes a su adjudicación.

La presunción de bienes baldíos. Necesidad de una interpretación sistemática de las normas que integran el régimen de baldíos

228.- La Ley 200 de 1936 consagró igualmente la presunción de bien baldío en los siguientes términos:

¹ Dicho Código había sido adoptado mediante la Ley 84 de 1873. Con anterioridad, la Ley 70 de 1866, sobre deslinde y formación de catastro de las tierras baldías de la Nación, estableció el carácter de baldíos, pertenecientes a la Nación, de los terrenos incultos de las cordilleras y valles “a menos que, los que pretendan tener algún derecho a ellos, lo comprueben con pruebas legales o con la posesión por veinticinco años, continua, real y efectiva del terreno cultivado”. En el mismo sentido, el artículo 878 de la Ley 106 de 1873, mediante la cual se adoptó el primer Código Fiscal, dispuso que *“Se reputan baldíos y por consecuencia de propiedad nacional: 1. Las tierras incultas situadas en los territorios que administra la Nación (...)”*.

² Artículo 674 del Código Civil: *“(…) 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 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”*.

³ Segundo Código Fiscal.

“Artículo 2°. Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior”.

229.- El artículo 3 de dicha ley, por su parte, determinó la forma de desvirtuar dicha presunción, así:

“Artículo 3°. Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, y en consecuencia desvirtúan la presunción consagrada en el artículo anterior, fuera del título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente 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 inscritos, otorgados entre particulares con anterioridad a la presente ley, no es aplicable respecto de terrenos que no sean adjudicables, estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público”.

228. Con anterioridad, en la Ley 70 de 1866 se indicó que las franjas de terreno señaladas en sus artículos 3, 4 y 5⁴, se reputaban baldías, sin perjuicio de que quienes alegaran tener derecho sobre dichos territorios, presentaran a la autoridad correspondiente los títulos que soportaran tales afirmaciones o *la prueba de haber poseído el bien de manera continua, real y efectiva, por un lapso superior a 25 años*. Así mismo, el artículo 879 de la Ley 106 de 1873 (Código Fiscal), permitió controvertir el carácter baldío de un predio *“con títulos legítimos o con la justificación legal de haberlas poseído durante veinte y cinco años, con posesión continua, real y efectiva del terreno”*. De tal manera, en dichas disposiciones se estableció que, al encontrarse una determinada franja de terreno dentro de los territorios señalados en ellas, se presumían baldíos, presunción que en todo caso admitía prueba en contrario, entre ellas la de haber adquirido su propiedad por el hecho de la posesión continua, real y efectiva durante 25 años.

229. A partir de la Ley 200 de 1936, la presunción de baldío sólo podía desvirtuarse con *“título originario expedido por el Estado que no hubiera perdido su eficacia legal o con títulos inscritos otorgados con anterioridad a dicha ley, en que constaran tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”*. La Ley 160 de 1994 reiteró dicha regla pero precisó que tal presunción se desvirtúa también con *“títulos debidamente inscritos”* otorgados con anterioridad a la vigencia de esa Ley, *“en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”* (artículos 3 de la Ley 200 de 1936 y 48 de la Ley 160 de 1994).

232.- La presunción de baldío, sin embargo, *no autorizaba por sí sola la ocupación en calidad de baldíos, de terrenos incultos a los cuales les fuera*

⁴ En referencia a “[t]odas las tierras comprendidas en los territorios de Mocoa y La Goajira y las márgenes de los ríos navegables y las costas desiertas de los Estados Unidos de Colombia, se reputan baldías de propiedad nacional” (artículo 3); “los terrenos de las islas de uno y otro mar que no estén ocupados por poblaciones organizadas, o con justo título por pobladores particulares” (artículo 4); y “los terrenos incultos de las cordilleras y valles” (artículo 5).

aplicable dicha presunción, conforme se precisó en el artículo 12⁵ del Decreto Reglamentario 59 de 1938.

230. La referida presunción fue reiterada de manera tácita en la Ley 160 de 1994, en la cual, al momento de asignar al INCORA la competencia para “[c]larificar 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”, estableció que “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” (artículo 48, numeral 1).

231. Así las cosas, sólo mediante títulos debidamente inscritos en que consten tradiciones de dominio, puede desvirtuarse la presunción legal de la naturaleza baldía de los bienes rurales. Esta ha sido la interpretación de la Corte Constitucional, entre otras, en la Sentencia T-549 de 2016 cuando estableció que “[E]l juez debe llevar a cabo una interpretación armónica 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 en 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” (subrayado fuera de texto).

235.- En el mismo sentido, en la Sentencia T-727 de 2016⁶, dijo la Corte:

“88. Lo hasta aquí expuesto, muestra que en el ordenamiento jurídico coexisten dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que generan un aparente conflicto al momento de su aplicación. Sin embargo, esta Corte ha reiterado que dicha antinomia aparente, se supera mediante la interpretación sistemática de las normas que integran el sistema de baldíos. Como resultado de dicho ejercicio de hermenéutica jurídica, la Corte ha concluido:

“(…) los 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 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.

⁵ “Artículo 12. La presunción a que se refiere el artículo 2º de la Ley sobre régimen de tierras no autoriza por sí sola la ocupación en calidad de baldíos, de terrenos incultos a los cuales sea aplicable dicha presunción”.

⁶ MS Alejandro Linares Cantillo.

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 1° 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 en 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”⁷ (Negrillas fuera del original).*

485. En consecuencia, se unifica la jurisprudencia con el fin de establecer que la propiedad privada de predios rurales se prueba 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 consten tradiciones de dominio 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).

514. Regla 4. Acreditación de la propiedad privada. La propiedad privada de predios rurales se prueba 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 consten tradiciones de dominio 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.”

Teniendo en cuenta la definición que de BALDÍOS hace el Código Civil en su artículo 675, como “*todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño*”, lo dispuesto por la Corte constitucional en esta sentencia SU-288 de 2022, es aplicable igualmente en los casos de prescripción de bienes inmuebles urbanos.

⁷ Ver, Corte Constitucional, Sentencias T-548 de 2016 y T-549 de 2016.

El artículo 375 del Código General del Proceso, numeral 4° consagra que, ***“La declaración de pertenecía 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”***(Sin negrillas).

En virtud de lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta que aquí no viene probado la naturaleza privada del bien inmueble que se pretende prescribir; prevaleciendo, por tanto, la presunción de Baldío, se declarará la terminación anticipada del presente proceso, por lo que el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Sincelejo,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la declaratoria de pérdida de competencia presentada por la parte demandante por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: DECLARAR la terminación anticipada del presente proceso VERBAL DE PERTENENCIA, promovido por el señor JOSÉ MANUEL USUGA ROJAS, a través de apoderado judicial, contra La Empresa OHANA LUNA S.A.S., por las razones expuestas en la parte considerativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANGEL MARÍA VEGA HERNÁNDEZ
JUEZ