



JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

SANTA BÁRBARA, ANTIOQUIA

Santa Bárbara, Antioquia, veinticuatro (24) de junio de dos mil veintidós (2022)

Proceso	<i>Segunda Instancia Civil N° 003</i>	
Clase Proceso	<i>Titulación de la Posesión Material</i>	
Demandante	<i>Joaquín de Jesús Parra Ospina</i>	
Demandado	<i>Joaquín E. Parra Bedoya, como heredero determinado de Marco Antonio Parra Arias, los herederos indeterminados de este y del señor Antonio José Cuervo y las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el lote de terreno objeto del proceso.</i>	
Radicado Instancia	1°	<i>N° 05 679 40 89 001 2019 00273 00</i>
Radicado Instancia	2°	<i>N° 05 679 31 89 001 2021 00055 01</i>
Procedencia	<i>Reparto</i>	
Instancia	<i>Segunda</i>	
Providencia	<i>Sentencia General N° 011 de 2022</i>	
Decisión	<i>Confirma Sentencia de Primera Instancia</i>	

Luego de evacuadas las etapas procesales correspondientes, se procede a definir en segunda instancia el proceso de Titulación de la Propiedad promovido por Joaquín de Jesús Parra Ospina, en contra de Joaquín E. Parra Bedoya, como heredero determinado de Marco Antonio Parra Arias, los herederos indeterminados de este y del señor Antonio José Cuervo y las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el lote de terreno objeto del proceso.

De la actuación procesal cumplida se tiene que el litigio tiene como presupuestos fácticos invocados por la parte demandante, en síntesis, los siguientes:

HECHOS

Se afirma que el señor Joaquín de Jesús Parra Ospina adquirió la posesión material de un lote de terreno situado en el municipio de Santa Barbara, sector rural, vereda La Úrsula, desde hace 15 años cuando inicio labores de agricultura en este y en una propiedad colindante de su señora madre.

Advierte que desde entonces lo ha venido poseyendo junto con su esposa María Yolanda Ramírez Ballesteros, con ánimo de señor y dueño, de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad.

El predio objeto del proceso se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 023-14229 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara.

OPOSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

La parte pasiva en este litigio se encuentra conformada por Joaquín E. Parra Bedoya, como heredero determinado de Marco Antonio Parra Arias, los herederos indeterminados de este y del señor Antonio José Cuervo y las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el lote de terreno objeto del proceso.

El señor Joaquín E. Parra Bedoya, fue debidamente notificado por el juzgado de la acción, sin embargo, no emitió pronunciamiento alguno frente a la misma.

Los herederos indeterminados de Marco Antonio Parra Arias y del señor Antonio José Cuervo, se encuentran representados en el litigio por el curador ad litem Jorge Oswaldo Holguín Montaña, así como las personas indeterminadas que se creen con derecho sobre el inmueble materia de usucapión.

Por su parte, el curador ad litem de personas indeterminadas, de los herederos indeterminados de Marco Antonio Parra Arias y de Antonio José Cuervo, presentó la contestación a la demanda de manera extemporánea.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En audiencia celebrada el día 09 de diciembre de 2021, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, en sede de primera instancia dictó sentencia anticipada, desestimatoria de las pretensiones.

Como cimientos para tomar esta decisión, el Juez de primera instancia señaló que no se evidencia un derecho real que recaiga sobre el inmueble objeto de litigio, pues la división material no es una forma de adquirir el dominio, ya que esta simplemente lo que hace es partir lo que ya se tiene.

El despacho realizó varias actividades tendientes a establecer cómo los comuneros adquirieron esa propiedad, sin que se lograra llegar a una conclusión en ese sentido.

La oficina de registro indica que no se tiene un antecedente registral anterior al año 1923, por cuanto no se encuentra ninguna anotación anterior a ello informando que incluso se hizo la búsqueda con la Oficina de Instrumentos Públicos de Abejorral, lo cual supone la no existencia de un título de dominio que traslade el predio del estado a un privado.

Advierte el A quo en la sentencia que la Agencia Nacional de tierras realizó un estudio bastante exhaustivo y amplio del predio para establecer la naturaleza del bien y determinó finalmente que no está demostrada su propiedad en cabeza de un particular o entidad pública, encontrándonos por ende ante un bien inmueble rural baldío.

Asevera que la agencia nacional de tierras no habla de una presunción, sino que específicamente advierte que dicho predio únicamente puede ser adjudicado por esa entidad a través de una resolución.

Asegura que dicha agencia no desconoce los derechos del demandante, no obstante, señala categóricamente que es un bien baldío, por lo que no puede el funcionario judicial emitir una sentencia adjudicando ese inmueble.

Razones por las cuales el Juez de instancia indica que no se puede contrariar lo manifestado por la Agencia Nacional de Tierras.

Así mismo, informa la imposibilidad que establece el Código Civil para adjudicar el predio objeto de usucapión, pues no es posible la adjudicación de un bien baldío, el cual es imprescriptible.

Finalmente, para llegar a esa conclusión el Juzgado de primera instancia consideró que del caudal probatorio se desprende la imposibilidad de acceder a las pretensiones del demandante, por no estar claramente establecida la naturaleza del inmueble.

La providencia fue apelada por el apoderado judicial del demandante, y el recurso concedido por el juez A-quo dentro de la misma diligencia, siendo admitido en esta instancia el día 11 de enero de 2022.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión de primer grado, la parte demandante interpuso el recurso de apelación en contra de la sentencia proferida con base en los siguientes argumentos:

Advierte el apelante que se debe tener en cuenta el artículo 230 de la constitución nacional para que se mire con especial cuidado este caso, creando jurisprudencia.

Señala que la Agencia Nacional de Tierras manifiesta que en la sentencia C-488 de 2014 se establece que cuando se solicita la prescripción de bien inmueble rural contra persona indeterminada o no obre antecedente registral, deberá presumirse baldío y en este caso si hay antecedente registral.

Asevera que una sentencia en favor del demandante Joaquín de Jesús Parra Ospina no se opone en nada a la Agencia Nacional de Tierras, pues dicha

Agencia habla es que no se tenga matricula inmobiliaria del predio y aquí por el contrario si hay matricula inmobiliaria.

Afirma que Antonio José Cuervo, adquirió mediante una división material, materializada mediante escritura pública N° 337 de 21 de junio de 1923, acto inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el día 30 agosto de 1923, habiendo transcurrido entre 98 y 99 años desde ese momento, inscripción que se hace ante la fe pública y goza de toda validez.

Fundamenta su pretensión además en que a la fecha ninguna entidad estatal ha hecho oposición, ni la Agencia Nacional de Tierras con una prueba sumaria ha demostrado tal condición jurídica, pues ellos en ningún momento se resistieron a las pretensiones de la acción.

La Agencia Nacional de Tierras no está autorizada para emitir juicios pues estos se hacen únicamente vía jurisdiccional y esa entidad hace adjudicaciones por actos administrativos simplemente, pues para esto los ha autorizado el legislador.

En este sentido afirma que el legislador únicamente facultó a la citada Agencia para emitir certificaciones del estado jurídico de predios y no para emitir juicios.

Asevera que también se generan titulares de derecho por la adjudicación en divisiones, pues si hubo una división es porque hubo una comunidad y que hace 98 años se hacían las cosas así, se partía desde el momento en que se celebraba el negocio.

Indica que el juez de primera instancia se equivoca al decir que la escritura pública N° 337 de 21 de junio de 1923 no da cuenta del título traslativo de dominio, cuando en ella por el contrario si se establece que hubo una comunidad anterior conformada por dos hombres y una mujer y de ahí fue que ellos realizaron esa división, aunado a que la Oficina de Instrumentos Públicos establece que el predio era de un privado y no hay lugar a dudas de que el mismo está debidamente determinado.

Finalmente solicita revocar la sentencia y si es del caso vincular a la Agencia Nacional de Tierras para que se haga parte en el proceso y resista en debida forma las pretensiones de la demanda.

TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Recibido el plenario en esta agencia judicial, se procedió a admitir el recurso de apelación interpuesto por auto del 11 de enero de 2022.

Conforme a lo establecido en el Decreto 806 de 2020 de la Presidencia de la República, se facultó al Juez de Segunda instancia para dictar sentencia por escrito, del mismo modo la ley 2213 del 13 de junio de 2022, otorgó dicha potestad, por lo que en ese sentido procederá este Juzgado.

Así las cosas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 del C.G. del P., en concordancia con el artículo 18 de la ley 1561 de 2012, se procederá a analizar los reparos concretos que se han hecho por el recurrente en contra de la decisión de primera instancia.

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR LA SEGUNDA INSTANCIA

De los presupuestos procesales y la configuración de nulidades. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver sobre el mérito del asunto.

TITULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

"(...) Legitimación para el saneamiento de la titularización del bien a usucapir. Para determinarse si mediante la acción de prescripción adquisitiva de dominio el demandante puede sanear la titularidad del predio adquirido por éste, según lo tiene previsto el artículo 2512 del Código Civil, el fenómeno jurídico de la prescripción constituye también un modo de adquirir los bienes ajenos por la posesión de estos, prescripción adquisitiva o usucapión. En ambos casos, prescripción ordinaria y extraordinaria, la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal de los siguientes elementos: posesión material en el actor; prolongación de la misma por el tiempo requerido en la ley; que se ejercite de manera pública e ininterrumpida; y que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo. A su vez, la posesión está definida por el artículo 762 del Código Civil y está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus rem sibi habendi) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio. Y, finalmente, es condición sine qua non la existencia de lo que se puede denominar "triple identidad" del bien que se pretende usucapir; es decir, que haya indiscutible y certera identidad entre el bien que se describe y señala en la demanda como el objeto material de la pretensión de adquisición por prescripción, la posesión por el término establecido en la norma y que se trate de un bien susceptible de prescripción. Estos elementos deben ser acreditados por el prescribiente para que la posesión, tenga la virtud de consolidar el derecho de propiedad del usucapiente. Para el saneamiento de la titularización del bien a usucapir mediante el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, establece el artículo 1º de la Ley 1561 de 2012 que el acceso a la propiedad, se da mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles,

propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles. Acorde con la jurisprudencia y los argumentos expuestos por el recurrente que la acción adquisitiva de dominio, sea ordinaria o extraordinaria, si está dada para el propietario inscrito, como titular del derecho de dominio para el saneamiento el título mediante el cual adquirió y no únicamente para el poseedor que pretenda cosas ajenas. Lo anterior tiene sentido, pues con ello puede atacar los vicios que el título ostenta el documento contentivo de su derecho y así evitar que el mismo se convierta en una mera expectativa y terceros puedan reclamar el mismo. Considera la Sala, que, si está dada la legitimación del actor, se debió analizar la pretensión realizando una interpretación de la demanda, que amerita un análisis de fondo del asunto, precedido a realizar el correspondiente debate probatorio, donde se establezca si efectivamente es viable el saneamiento del título de adquisición de la sociedad demandante. (...)". Radicado N° 050013103013201900358, PONENTE: DR. JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO, FECHA: 28/07/21.

En ese orden, cualquier persona que reúna tales presupuestos axiológicos se convierte en un legitimado para acudir al Juez por intermedio del ejercicio de una acción, para solicitarle que lo declare dueño de una cosa ajena, de ahí que es deber del Juez detenerse a analizar rigurosamente si los precitados elementos se encuentran satisfechos por el pretendiente previo a acceder a lo rogado, pues en virtud del principio de la carga de la prueba previsto en el artículo 167 del C.G. del P. *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*.

Con arreglo a la noción traída a colación, y de cara al presente caso, encuentra esta judicatura, contrario a lo expuesto por el recurrente que le asiste razón al juez de primera instancia al desestimar las pretensiones de la acción, pues para el caso de marras no se pudo establecer de manera inequívoca cual es el antecedente registral que concrete el derecho real de dominio de las personas que aparecen en la anotación N° 1 del certificado de tradición y libertad del inmueble, esto es, Susana Blandón, José Antonio Cuervo y María Ángel Morales, por ende es imposible establecer el modo de adquisición de dominio o la forma en que el bien salió de las esferas de dominio del estado para ingresar al patrimonio de algún particular.

Sumado a lo acabado de referir, encuentra esta judicatura que enfáticamente estableció la Agencia Nacional de Tierras la naturaleza del inmueble objeto de usucapión, siendo este de naturaleza baldío, pues sin lugar a dubitación alguna así lo afirmó mediante libelo fechado 22 de julio de 2021, en este sentido cabe anotar lo afirmado por esta entidad estatal:

"(...) 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 N° 1 del folio esta registrado que este fue adquirido por ANTONIO JOSÉ CUERVO a través de división material calificada con el

código 160, la cual se materializó mediante la Escritura N° 337 del 21 de junio de 1923, de la Notaria Única de Santa Bárbara, acto inscrito en la ORIP el día 30 de agosto de 1923, negocio jurídico que no constituye un título traslativo de dominio. (...)

Con el fin de determinar la manera en que se constituyó la comunidad formada por los señores Susana Blandón, Ángel María Morales y Antonio José Cuervo, y determinar así la posible existencia de un título traslativo de dominio, se procedió a estudiar la Escritura Pública N° 337 del 1923, de la Notaria Única de Santa Bárbara, sin poder encontrar información, pues esta no cita título de tradición por medio del cual fue adquirido el predio objeto de solicitud, lo que permite dilucidar que no existe fundamento para señalar que existan titulares del derecho real de dominio y antecedentes registrales anteriores a los que señala el folio de matrícula inmobiliaria, lo que permite comprobar que efectivamente no se encontró un título traslativo de dominio que cumpla con lo establecido en el artículo 48 de la ley 160 de 1994 para acreditar 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 el predio con FMI 023-14229 es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de resolución (...) Negrita y subraya fuera de texto.

El mencionado artículo 48 de la ley 160 de 1994, estipula:

"(...) 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 (hoy Agencia Nacional de Tierras), 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. (...).*
Negritas del Despacho.

Se asume, además, que en virtud del principio de buena fe que debe guiar la actuación de las entidades públicas, las actuaciones adelantadas, las constancias levantadas y los pronunciamientos efectuados por la Agencia Nacional de Tierras dentro del presente litigio corresponden a la verdad.

En virtud de lo anterior, mal haría entonces la judicatura en desconocer la naturaleza del bien objeto de titulación de propiedad, pasando por encima de las normas que al respecto rigen la materia, toda vez que por sabido se tiene que un terreno baldío es del Estado y es imprescriptible como el ordenamiento jurídico nacional lo ha consagrado desde 1882, en la Ley 48, artículo 3: “(...) *Las tierras baldías se reputan de uso público y su propiedad no prescribe contra la Nación (...)*”; pasando por el Código Fiscal (Ley 110 de 1912) que dispuso en el artículo 61: “(...) *El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción (...)*”, además, la Ley 160 de 1994, artículo 65, impuso la regla de que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado; y, al mismo tiempo, los ocupantes meramente precarios 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.

En el Código de Procedimiento Civil, artículo 407, modificado por el artículo 1 del Decreto 2282 de 1989:

“(...) La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público (...)”

Con una rotunda reiteración posteriormente el artículo 375 N° 4 del Código General del Proceso:

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

Y para el caso que nos ocupa particularmente el artículo 6 de la ley 1561 de 2012 establece:

“(...) Para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley se requiere: 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. (...)”

Colofón de lo enunciado en precedencia, resultaría ilusorio argumentar conforme al ordenamiento jurídico Colombiano, que ha sido extenso, profundo y reiterativo

en señalar que con ocasión a la condición especial de imprescriptibilidad que ostentan los bienes de propiedad del Estado, no es posible admitir la figura de la titulación de la propiedad o de prescripción adquisitiva de dominio sobre estos, por lo que se torna improcedente dar lugar a las enunciadas figuras jurídicas sobre el inmueble distinguido con FMI 023-14229.

Por otro lado, en cuanto a otro de los reparos del actor respecto de la decisión adoptada en primera instancia, tenemos que simplemente por el hecho de que el inmueble cuente con folio de matrícula inmobiliaria como asevera en recurrente se pueda predicar instantáneamente que el predio sea privado, pues debe precisarse que el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos es exigido en los juicios de pertenencia con la finalidad de identificar los legítimos contradictores de la pretensión, pero en manera alguna sirve para demostrar específicamente que el bien es de propiedad privada.

Es menester dejar por sentado que el señor Joaquín de Jesús Parra Ospina, tiene la facultad de acudir a la vía apropiada para reclamar los derechos que afirma ostentar sobre el inmueble objeto del litigio, toda vez que, para acceder a un predio baldío de la Nación, debe iniciar el procedimiento único conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017 y en la Resolución 740 del mismo año, tal como fuera advertido enfáticamente por la Agencia Nacional de Tierras.

Así, sin mayores elucubraciones, se dispondrá CONFIRMAR la sentencia anticipada proferida el día 09 de diciembre de 2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara.

LA DECISIÓN,

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SANTA BÁRBARA – ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA,

PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes el fallo de primera instancia emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia, el día 09 de diciembre de 2021, dentro del proceso presentado a instancia de Joaquín de Jesús Parra Ospina, en contra de Joaquín Emilio Parra Bedoya, de los herederos indeterminados de Marco Antonio Parra Arias y del señor Antonio José Cuervo, así como de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto del litigio.

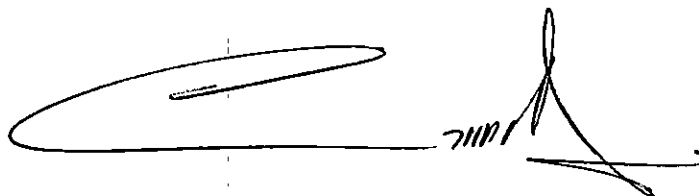
SEGUNDO: No hay lugar a condena en costas procesales en esta instancia.

TERCERO: Decisión que se notifica por estados.

CUARTO: Frente a la presente providencia no proceden recursos por tratarse de decisión de segunda instancia.

QUINTO: Se ordena remitir por intermedio de la secretaria del Despacho a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**CARINA MARCELA ARBOLEDA GRISALES
JUEZ**

BMML

**JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO
SANTA BÁRBARA, ANTIOQUIA**

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado en
ESTADO N° 044 fijado en la Secretaría del Despacho, hoy
28 de junio de 2022 a las 08:00 a.m.

**BERNARDA MARÍA MONTAÑA LÓPEZ
SECRETARIA**