



San Andrés, Isla, veinticinco (25) de Mayo de dos mil veintiuno (2021)

Referencia	Verbal Sumario de Pertenencia
Radicado	88001-4003-001-2019-00105-00
Demandante	Micheline Archbold Christopher
Demandado	Personas Indeterminadas
Auto de Sustanciación No.	0409-21

Visto el informe de secretaría que antecede y verificado lo que en él se expone, advierte el Despacho que a la fecha, la Agencia Nacional de Tierras no ha dado respuesta al requerimiento efectuado mediante auto del 02 de diciembre de 2020, comunicado el 14 de diciembre del mismo año a través de oficio No. 537-20, encaminado a que rectificara o ratificara el concepto¹ según el cual, el bien inmueble objeto de este litigio “...es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (título originario)”, lo anterior, en atención al precedente normativo y jurisprudencial sobre la materia, el cual se puso de presente a la autoridad nacional.

En este punto, vale la pena detenerse para indicar, que la postura adoptada por la Autoridad de Tierras sorprendió al Despacho en atención al arraigado precedente según el cual, en el territorio insular no existen bienes baldíos, ni rurales ni urbanos, según se explicó con suficiencia en auto anterior. Sin embargo, ante el concepto de la autoridad competente y el imperativo legal previsto en el numeral 4º del artículo 375 del C: G. del P., resultaba necesario esclarecer el asunto en cuestión.

Ahora bien, aun cuando la Agencia no emitió ninguna respuesta al requerimiento efectuado por el Despacho dentro del proceso enlistado, en otro, que cursa en este ente Judicial y cuyo inmueble igualmente carece de antecedente registral, desentrañó el asunto puesto a su consideración al indicar:

“...Aunado a lo anterior, el 31 de marzo de 2021, mediante comunicado interno número 20213200072743, la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras adopta un criterio unificado frente a los predios del Archipiélago, para lo cual comienza a analizar el fallo precitado y el texto del artículo 45 de la ley 110 de 1912. Posteriormente hace referencia al concepto numerado 20183200648651, mediante el cual se le indicó al Registrador de Instrumentos Públicos de San Andrés, que “(...) es claro que la Agencia Nacional de Tierras no puede pronunciarse contrariando una decisión judicial que definió de fondo la suerte de un proceso de clarificación iniciado sobre los predios que conforman el Departamento Archipiélago y deberá atenderse lo que dispuso el H. Consejo de Estado en la providencia tanta veces citada. (...)”

Con fundamento en el anterior oficio citado, la Superintendencia de Notariado y Registro atendió, a través de oficio del 23 de mayo de 2019, una consulta remitida por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, expresando: “Así las cosas, toda vez que a la luz de lo expresado por el Consejo de Estado y por la Agencia Nacional de Tierras, los predios que se encuentran en el Departamento del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina no son baldíos, nos permite concluir que procede la inscripción de las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva sobre los predios que carecen de antecedente registral o título antecedente de dominio, que se encuentran en este departamento (...)”

¹ Emitido dentro del proceso enlistado, identificado con el No. 20203100133151.



Así pues, no le es aplicable al Archipiélago de San Andrés y Providencia la presunción de baldío contenida en el artículo 45 de la Ley 110 de 1912, lo cual se hace extensible a la calificación de reserva territorial de las islas contenida en el artículo 107 de la misma ley, pues, en efecto, tal calidad está supeditada a la naturaleza jurídica baldía del bien. Incluso, en salvamento de voto de la sentencia referida, se alude al asunto: "(...) Se dice en ésta (Ley 110 de 1912) que 'Constituyen la reserva territorial del Estado, y no son enajenables: a) ...b). Las islas nacionales de uno y otro mar de la República, y las de los ríos y lagos, de que trata el aparte c) del artículo 45'. **Pero, como la reserva no puede comprender sino tierras baldías, se sigue ineludiblemente que aquellas que no lo son puedan ser reservadas (...)**" (Negrillas de la Agencia)

Si no hay baldíos en el archipiélago, el examen desde el punto de vista de la propiedad debe enfocarse en el análisis de la consolidación del derecho de dominio pleno sin atender a todas las exigencias que prescribe el artículo 48 de la Ley 160 de 1994. Esto implica que la propiedad privada en el Archipiélago puede Validarse con la exhibición de títulos originarios que no hayan perdido eficacia legal, o a través de actos jurídicos con la virtualidad de transmitir el derecho de propiedad debidamente registrados, sin que estos últimos se sujeten de forma alguna a la aplicación de la formula transaccional, que a juicio de esta Subdirección resulta inoperante **habida cuenta que la naturaleza jurídica del bien, per se, no es baldía.** (Subrayas y negrillas del Despacho).

Finalmente cabe destacar que, con posterioridad al incendio mencionado, aplicó un régimen especial que tuvo origen en la facultad otorgada por el legislador al Gobierno Nacional mediante Ley 1 de 1972 (sic (artículo 26), como para emitir procedimientos especiales de titulación de bienes inmuebles por un periodo determinado (...)

Este régimen permitió, entre otras cosas, que en el periodo descrito se "titulara" de manera excepcional bienes inmuebles a través de procesos de pertenencia y, por tanto, se erigió como un modo especial de adquirir el derecho de dominio privado. Lo anterior no obsta para que pueda acreditarse el derecho de dominio a través de sentencias de pertenencia emitidas con posterioridad a dicho régimen, considerando la especial situación jurídica del Archipiélago de San Andrés y Providencia, en los términos de la providencia del Consejo de Estado de marras.

(...)

Estas situaciones especiales permiten evidenciar que, a través de los años en el Archipiélago se ha presentado un fenómeno de tratamiento histórico de propiedad privada, evidenciado en las distintas ocupaciones de las poblaciones del mismo, lo que incluye los diferentes negocios que se han realizado sobre los predios. En este sentido, ante la imposibilidad de identificar un folio e matrícula inmobiliaria que permita reconocer el predio objeto de estudio, teniendo en cuenta la pérdida de la memorial inmobiliaria ocurrida en el año 1965, sumadas a las costumbres históricas de dominio y tenencia de la tierra que han existido en el Departamento, el concepto de esta subdirección de ser que el predio es de **naturaleza privada, pero que no se logra identificar sobre quien recae el derecho de dominio.** (Negrillas de la Agencia, Subrayas del Despacho).

De lo anterior, se desprende con absoluta claridad que la postura de la Agencia Nacional de Tierras frente a la naturaleza jurídica de los bienes inmuebles que conforman el Archipiélago es que no se tratan de bienes baldíos y que aun cuando carecen de antecedente registral no les aplica la presunción de dicha condición, establecida por la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 1998, entre otras, teniendo en cuenta los criterios normativos y jurisprudenciales analizados, así como los eventos históricos relacionados con este territorio, los cuales, a juicio del Despacho fueron debidamente valorados en el concepto transcrito.

Así las cosas, el Despacho acogerá el reciente criterio de la Agencia Nacional de Tierras, teniendo en cuenta que hace un análisis general de la situación jurídica de la tierra en el Departamento Insular, y en consecuencia, tendrá el concepto No. 20203100133151 emitido



dentro del presente proceso como un concepto aislado, desprovisto del análisis ya referido y por tanto carente de realidad fáctica y jurídica con base en lo cual, lo descartará.

En consecuencia, ante el esclarecimiento de la naturaleza jurídica del bien inmueble objeto de la pretensión de usucapión, el Despacho continuará con el trámite del proceso que ocupa la atención, para lo cual, con fundamento en lo rituado en el numeral 7º del artículo 48 del C. G. del P. procederá a designar un curador *ad litem* que represente a las personas indeterminadas demandadas teniendo en cuenta que se encuentra surtido su emplazamiento en los términos de los artículos 108 y 375 numerales 6º y 7º del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, el Despacho,

RESUELVE

PRIMERO.- CONTINÚESE con el trámite del proceso de la referencia, en atención a que se halla esclarecida la naturaleza jurídica del bien inmueble en torno al cual gira la *litis*, de conformidad con lo expuesto en este proveído. En consecuencia,

SEGUNDO.- NÓMBRESE a la Doctora ILIANA BISCAINO MILLER, identificada con la cédula de ciudadanía No.40.986.257 y portadora de la T.P No.147.823 del C. S. J. como Curadora *Ad-Litem* para que represente en el *sub-lite* a las personas indeterminadas demandadas.

TERCERO.- PREVÉNGASE a la Curador *Ad-litem* designada en el numeral anterior, que el nombramiento efectuado es de forzosa aceptación, salvo que acredite estar actuando en más de cinco (05) Procesos como Defensora de oficio; así mismo, infórmesele que desempeñará el cargo de forma gratuita, de conformidad con lo establecido en el numeral 7º del artículo 48 del C.G.P.

CUARTO.- NOTIFIQUESE a la auxiliar de la justicia la designación efectuada por este medio en la forma establecida en los artículos 6 y 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA**

Firmado Por:



BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRES ISLA

**Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez
jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario
2364/12**

Código de verificación:

61193c5d0c3e55e3f2fbb2776e9d63545bba61e547fc66a79224976a5c62d682

Documento generado en 25/05/2021 04:18:01 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>