

Sentencia No. 2
Proceso Pertenencia
Demandante Diego Alejandro Franco Trejos
Demandado Mercedes Taborda y Personas Indeterminadas
Radicado 2022-00100-00



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

Riosucio, Caldas, veintinueve (29) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Procede el Despacho a resolver lo pertinente dentro del proceso verbal de pertenencia promovido por Diego Alejandro Franco Trejos, a través de apoderado judicial, en contra de Mercedes Taborda y demás personas indeterminadas.

I. ANTECEDENTES

A traves de apoderado judicial, solicitó Diego Alejandro Franco Trejos que se declare mediante sentencia que ha adquirido por prescripción ordinaria y/o extraordinaria el dominio de un predio rural ubicado en la vereda Tumbabarreto, jurisdicción del municipio de Riosucio, departamento de Caldas, individualizado con el folio de matrícula 115-20897 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Localidad y cuyos linderos generales son: “solar ubicado en el punto de “El Espino” en la fracción de Tumbabarreto de esta Jurisdicción, alinderado así: Por el Oriente con propiedad del Señor Delfín Saldarriaga, sirviendo de lindero un cerco de madera con estacones de nacederos; por el Norte, con Secundino Piedrahita, separados por una chamba; por el occidente, con propiedad del vendedor Fidel Antonio Saldarriaga, sirviendo de lindero estacones de nacederos; y por el sur, con el camino público que va para Quiebralomo”, y en consecuencia, se ordene la inscripción del fallo en el folio correspondiente.

Refirió que adquirió el predio anteriormente descrito mediante contrato de compraventa de posesión celebrado el 5 de abril de 2022 con Arturo Ancizar, María Gladis, Jaime Darío, Claudia Patricia, Andrés Felipe, Sandra y Jhon Jairo Taborda Taborda; quienes adquirieron el inmueble por transmisión de los derechos adquiridos por su progenitora Margarita Taborda por cesión realizada por Mariela y Saul Antonio Taborda, quienes a su vez compraron a Mercedes Taborda el usufructo del bien mediante Escritura Pública No. 299 de la Notaría Única de Riosucio, Caldas.

Aclaró que en la anotación primigenia del certificado de libertad y tradición del predio consta la adquisición realizada por Mercedes Taborda a Fidel Antonio Saldarriaga mediante contrato de compraventa de posesión, inscrito como “falsa tradición”.

Finalmente, reiteró que ha ejercido su derecho sin interrupción civil o natural, de manera pública, pacífica y tranquila, al igual que sus antecesores, aunado que, actualmente ostenta el uso, goce y disfrute de la cosa.

Sentencia No. 2
Proceso Pertenencia
Demandante Diego Alejandro Franco Trejos
Demandado Mercedes Taborda y Personas Indeterminadas
Radicado 2022-00100-00

Con la demanda allegó certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, en el cual se hizo constar que no existía persona alguna como titular del derecho real de dominio sobre el bien a usucapir. Igualmente se aportó Escritura Pública No. 383 del 4 de noviembre de 1931; documento privado de promesa de compraventa y cesión de derechos; certificado de paz y salvo de impuesto predial unificado y valorización; plano topográfico y dictamen pericial sobre el inmueble.

II. ACTUACIONES DEL DESPACHO

Mediante auto del 5 de agosto de 2022 se admitió la demanda, se ordenó emplazar a las personas indeterminadas, la inscripción del libelo en el certificado de tradición del inmueble, la inclusión de una valla en lugar visible del predio y, oficiar a las entidades de que trata el artículo 375 del Código General del Proceso, asimismo, se reconoció personería al apoderado de la parte demandante.

Publicado el edicto emplazatorio, y en atención a que durante el término concedido ninguna persona compareció a recibir notificación del auto admisorio de la demanda, se procedió a nombrar curador ad-litem de la lista de auxiliares de la justicia para que representara sus intereses, quien, una vez posesionado en el cargo y notificado, contestó el libelo genitor.

Luego, a través de proveído del 21 de noviembre de 2023, se ordenó el emplazamiento de la demandada Mercedes Taborda, en tanto el apoderado demandante manifestó desconocer su dirección de notificación, y posteriormente se designó curador ad-litem, quien contestó el escrito introductor de manera oportuna.

Asimismo, en el transcurso del proceso se recibieron diversas comunicaciones provenientes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Fondo para la Reparación de las Víctimas y la Agencia Nacional de Tierras, última que refirió que *“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”*.

III. CONSIDERACIONES

Se encuentran satisfechos los presupuestos procesales en esta acción y, realizado el control de legalidad que ordenan los artículos 42 numeral 12 y 132 del Código General del Proceso, no se avizora causal de nulidad o irregularidad que invalide lo actuado u obligue a retrotraer el trámite a etapa anterior.

3.1. Cuestión por decidir.

Acorde con las reglas del numeral 4 del artículo 375 del Código de General del Proceso, corresponde a este Despacho determinar si se configuran los

presupuestos para declarar la terminación anticipada del proceso, con ocasión de la naturaleza rural y baldía del predio objeto del litigio.

3.2. De la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión.

El artículo 2512 del Código Civil, define la prescripción adquisitiva de dominio como un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberlas poseído durante cierto tiempo y con arreglo a los demás requisitos definidos en la ley. Esta institución, a su vez, tiene dos modalidades, ordinaria y extraordinaria, para cada una de las cuales el legislador ha previsto unos presupuestos especiales que deben ser cumplidos de forma concurrente para que sea viable la declaración judicial¹.

Tratándose de la prescripción extraordinaria, para su prosperidad se requiere que i) se trate de un bien susceptible de prescribirse, ii) el ejercicio de una posesión inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida, y iii) que la misma haya perdurado por diez años². Así pues, la institución no exige título alguno y parte de la presunción de buena fe³.

En relación con el primer elemento, el artículo 63 de la Constitución Política preceptúa que gozan de carácter imprescriptible los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás que señale la ley; en consonancia con el 2519 del Código Civil que reza: “*los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso*”⁴; restricción que se extiende a los bienes fiscales⁵, baldíos o de propiedad de alguna entidad de orden público.

Sobre el asunto, el numeral 4 del canon 375 del Estatuto Procesal, preceptúa que la “*declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*”, pues ante tal escenario, “[e]l 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”.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, bajo el imperio del Código de Procedimiento Civil pero aplicable a las disposiciones normativas del Código General del Proceso, ha explicado que, “*ante la acción petitoria de dominio, el Juez está en el deber de examinar, en primer lugar, si el bien sobre el que ella recae es susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción, a cuyo tenor debe reparar, en particular, que no se trata de un bien de propiedad de una entidad de derecho público, porque como lo señaló la Sala ‘...hoy en día, los bienes que pertenecen al patrimonio de*

¹ Artículo 2527 Código Civil.

² Artículo 2532 Código Civil.

³ Artículo 2531 Código Civil.

⁴ Entendiendo por tales aquellos “que su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como las calles, plazas, puentes y caminos” (art. 674 C.C.).

⁵ Son aquellos “que siendo de propiedad del Estado no se encuentran al servicio de la comunidad, pero están destinados a cumplir sus fines”. Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC540-2021 del 1 de marzo de 2021, expediente 11001-31-03- 017-2012-00238-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

Sentencia No. 2
Proceso Pertenencia
Demandante Diego Alejandro Franco Trejos
Demandado Mercedes Taborda y Personas Indeterminadas
Radicado 2022-00100-00

las entidades de derecho público no pueden ganarse por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, no porque estén fuera del comercio o sean inalienables, como si ocurre con los de uso público, sino porque la norma citada (art. 407 del C. de P.C., se agrega) niega esa tutela jurídica, por ser ‘propiedad de las entidades de derecho público’, como en efecto el mismo artículo lo distingue (ordinal 4º), sin duda alguna guiado por razones de alto contenido moral, colocando así un dique de protección al patrimonio del Estado, que por negligencia de los funcionarios encargados de la salvaguardia, estaba siendo esquilmo, a través de fraudulentos procesos de pertenencia.’⁶.

De ahí que las normas procesales le otorguen al juez la posibilidad de anticipar su pronunciamiento sobre la improcedencia de lo demandado, cuando a todas luces, sobresalga el carácter imprescriptible de la cosa pretendida.

Efectuado el anterior recuento normativo y jurisprudencial, conviene destacar que en este caso, junto con la demanda de pertenencia, se allegó certificado expedido por la registradora de instrumentos públicos de Riosucio, Caldas, en el cual se indica que la matrícula inmobiliaria 115-20897 corresponde a “*un solar, situado en [la vereda] Tumbabarreto*”, respecto del cual no se puede “*certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo*”, advirtiendo que “**puede tratarse de un predio de naturaleza baldía**, que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras”⁷.

Asimismo, al revisar el certificado de tradición del predio se advierte que no hay anotaciones que den cuenta de transferencias de derechos reales, pues la única que obra corresponde a una “compraventa”, celebrada entre Fidel Antonio Saldarriaga (vendedor) y Mercedes Taborda (compradora), mediante la Escritura Pública 383 del 4 de noviembre de 1931 de la Notaría Única de la Localidad, mediante la cual el vendedor transfirió a la compradora los derechos de dominio y posesión que tenía sobre un solar que adquirió “*por posesión sin interrupción por más de (40) años en su condición de comunero*”⁸.

En términos similares y de gran relevancia, la Agencia Nacional de Tierras, mediante oficio del 26 de septiembre de 2022, informó “*en lo que respecta a la naturaleza jurídica del predio cuestionado, al hacer las observaciones del registro de propiedad al folio, **no se evidencia un derecho real de dominio** en los términos que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 que permita acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 1 del folio está registrado que éste fue adquirido por TABORDA MERCES a través de FALSA TRADICIÓN COMPRAVENTA calificada con el código 600, la cual se materializó mediante la ESCRITURA N° 383 del 4 DE NOVIEMBRE DE 1931, de la NOTARIA UNACA DE RIOSUCIO, acto inscrito en la ORIP el día 16 DE NOVIEMBRE DE 1931*”⁹.

⁶ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 12 de febrero de 2001 radicado 5597, citada en sentencias de 31 de julio de 2002 (radicado 5812), 10 de septiembre de 2013 (expediente 00074) y SC540 del 1 de marzo de 2021.

⁷ Fl. 24. PDF. 003EscritoDemandaAnexos.

⁸ Fl. 21. PDF. 003EscritoDemandaAnexos.

⁹ PDF. RespuestaANT.

Sentencia	No. 2
Proceso	Pertenencia
Demandante	Diego Alejandro Franco Trejos
Demandado	Mercedes Taborda y Personas Indeterminadas
Radicado	2022-00100-00

Concluyendo que “se evidencia que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión... **es un inmueble rural baldío**, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución”¹⁰.

Además, de los oficios remitidos por la Superintendencia de Notariado y Registro¹¹, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi¹² y el Fondo para la Reparación de las Víctimas¹³, se desprende la imposibilidad jurídica de responder de fondo las solicitudes de este Despacho, en tanto sobre el predio con matrícula inmobiliaria 115-20897 no existe antecedente registral y mucho menos titular de dominio.

En lo que atañe a los inmuebles que carecen de antecedentes registrales, el alto Tribunal, en sentencia STC12570-2019, reiterada, entre otras, en STC3003-2020, precisó, que “**en todos los casos en que no exista un propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío**”, advirtiendo que “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 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”¹⁴.

Así, la presunción de propiedad privada de los bienes explotados económicamente debe ser interpretada a la luz del artículo 63 de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 674 y 675 del Código Civil, 44 y 61 del Código Fiscal y 65 de la Ley 100 de 1994, de modo que los predios sin antecedentes registrales, de naturaleza rural y sin titular aparente, se entiendan bienes baldíos de naturaleza imprescriptible, y por consiguiente, quien se encuentre explotándolos no puede denominarse poseedor sino como un mero ocupante, que solo podrá adquirir su dominio mediante el proceso de adjudicación ante la Agencia Nacional de Tierras, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley.

En ese sentido, teniendo en cuenta la ausencia de antecedentes registrales y titulares del derecho real de dominio, es evidente que el predio objeto del litigio tiene una naturaleza baldía e imprescriptible y, por ende, cualquier proceso de adquisición sobre el mismo debe seguir los procedimientos legales establecidos para la adjudicación de bienes públicos, los cuales están bajo la responsabilidad exclusiva del Estado.

Para reforzar la conclusión expuesta, es menester precisar que el atributo de imprescriptibilidad deviene de normas como el artículo 3 de la Ley 48 de 1882,

¹⁰ Ibidem.

¹¹ PDF. 016RespuestaSNR.

¹² PDF. 028RespuestaIGAC.

¹³ PDF. 031RespuestaUnidaddeVictima.

¹⁴ STC12570-2019.

conforme al cual, “*las tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil*”; el 61 de la Ley 110 de 1912, a cuyo tenor, “**el dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción**”, y del canon 65 de la Ley 160 de 1994, “*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*”, preceptos normativos cuya exequibilidad fue declarada por la Corte Constitucional en sentencia C-595 de 1995.

Posteriormente, el alto Tribunal, en sentencia SU-288 de 2022, resaltó que “(i) *los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título originario expedido por el Estado -que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado 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; (iii) **la ausencia de prueba registral y titulares de derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido**; (vi) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales*”.

Con fundamento de lo discurrido, se reitera la improcedencia de la declaratoria de pertenencia en el presente caso por tratarse de un bien baldío, de dominio público, inalienable, imprescriptible e inembargable, según lo disponen los artículos 63 de la Constitución Política y 674 y 2519 del Código Civil.

3.3. Conclusiones

El proceso se terminará de manera anticipada, debido a que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre un bien imprescriptible, consecuencia de lo cual, se denegarán las pretensiones del demandante, se levantará la medida cautelar de inscripción de la demanda y se dispondrá el archivo de la actuación.

No obstante, se dará aplicación a la regla octava de la sentencia unificadora SU-288 de 2022, según la cual cuando en los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales se determine que no es posible acreditar la naturaleza privada del bien de conformidad con el artículo 48 de la ley 160 de 1994; el juez declarará la terminación anticipada del proceso, y en esta misma decisión, solicitará a la Agencia Nacional de Tierras elaborar un informe técnico jurídico preliminar sobre el predio, de conformidad con el artículo 67 del decreto 902 de 2017, en un escrito que cumplirá los requisitos de la demanda del proceso verbal sumario, en los términos del artículo 390 del Código General del Proceso.

Sentencia No. 2
Proceso Pertenencia
Demandante Diego Alejandro Franco Trejos
Demandado Mercedes Taborda y Personas Indeterminadas
Radicado 2022-00100-00

Finalmente, por disposición del inciso segundo del numeral cuarto del artículo 375 del Código General del Proceso, se aclara que contra esta providencia procede el recurso de apelación.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto y lo prescrito en el estatuto procedimental, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal De Riosucio, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la le,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la terminación anticipada del presente proceso de pertenencia formulado por DIEGO ALEJANDRO FRANCO TREJOS a través de apoderado judicial, en contra de MERCEDES TABORDA y demás personas indeterminadas, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

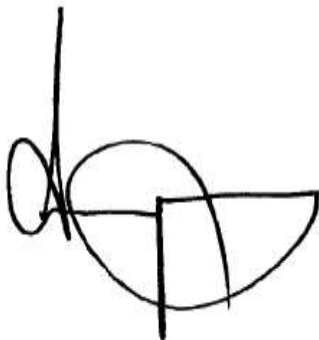
SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: DAR APLICACIÓN a la regla octava de la sentencia unificadora SU-288 de 2022, y en consecuencia, **ORDENAR** a la Agencia Nacional de Tierras elaborar un informe técnico jurídico preliminar sobre el predio objeto de la demanda, en un escrito que cumplirá los requisitos de la demanda del proceso verbal sumario, en los términos del artículo 390 del código general del proceso; a raíz de la terminación anticipada del presente proceso de pertenencia, por haberse determinado que no pueda acreditarse la naturaleza privada del bien de conformidad con el artículo 48 de la ley 160 de 1994.

CUARTO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Localidad cancelar la medida cautelar de inscripción de la demanda.

QUINTO: NO CONDENAR en costas, porque la decisión tomada se deriva de cumplimiento de mandato legal.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MARÍA ANGÉLICA BOTERO MUÑOZ
Juez

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUUNICIPAL
RIOSUCIO, CALDAS

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR
FIJACIÓN EN ESTADO 6 DE 30 DE ENERO DE 2024

FRANCIA ELIZABETH HURTADO ORTIZ
Secretaría