

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**

Puente Nacional, dieciséis (16) de Septiembre de dos mil veinte (2020)

**ASUNTO A DECIDIR**

Procede el Despacho a estudiar la viabilidad de declarar la terminación anticipada del proceso, de que trata el artículo 375 numeral 4 inciso 2 del C.G.P., para lo cual se hacen las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

Revisado el presente proceso que busca la declaración de pertenencia de un predio rural, conforme a demanda formulada por CESAR EDUARDO PINZÓN CAVANZO y ROSALBA CASTELLANOS DÍAZ, a través de apoderado judicial, en contra MARÍA DE LOS ÁNGELES PALOMINO VIUDA DE VALENZUELA, ANA CECILIA VALENZUELA, ELIA VALENZUELA DE PACHECO, BLANCA VALENZUELA DE MONCADA y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el lote de terreno rural denominado "LA CABAÑA", ubicado en la Vereda Peñitas del Municipio de Puente Nacional Santander; identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 315-18418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional; se puede establecer que se trata de una demanda tendiente a sanear un predio que tiene un área aproximada de 2-0138,00 Has-M, que se encontraba avaluado por el IGAC para el año 2018 en \$20.779.000.

Dentro de esta nueva concepción del proceso de declaración de pertenencia, se debe tener en cuenta las directrices del artículo 375 numeral 6 inciso 2 del C.G.P., ordenando informar de la existencia del proceso entre otras entidades a la Agencia Nacional de Tierras para que hagan las manifestaciones a que haya lugar en el ámbito de sus funciones.

Lo anterior fue oportunamente cumplido por el despacho desde el auto admisorio de la demanda, emitido el día 22 de noviembre de 2018, habiendo sido debidamente notificado a la dirección del INCODER hoy AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, quien luego de solicitar pruebas al interior del proceso, dio respuesta mediante oficio No. 20203100333231 del 13 de abril de 2020, en los siguientes términos:

“se resalta que para esta Agencia resulta de fundamental importancia exponer los

argumentos que pueden contribuir al proceso judicial referenciado.

La Corte Constitucional, en la Sentencia T-488 del 2014, advirtió que cuando se solicite la prescripción adquisitiva de bien inmueble rural contra personas indeterminadas o no obre antecedente registral, según las reglas establecidas legalmente, deberá presumirse la condición de baldío, y, por ende, tendrá que hacerse parte a la hoy ANT, para que concrete el derecho de defensa del posible predio baldío.

Lo anterior, dado el carácter imprescriptible que revisten los predios baldíos, entendidos como todas las tierras situadas dentro de los límites territoriales del país, que carecen de otro dueño, o que hubiesen regresado al dominio estatal, en virtud del artículo 675 del Código Civil. Entonces, se consideran baldíos de la Nación los predios con o sin cédula catastral que carecen de folio de matrícula inmobiliaria, antecedente registral, titulares de derechos real de dominio inscritos o aquellos que, teniendo un folio de matrícula inmobiliaria, no constituyeron derecho real de dominio sobre la misma.

A su vez, el numeral 1° del artículo 48 de la Ley 160 de 1994<sup>1</sup> dispone que la propiedad privada sobre la extensión territorial respectiva se prueba de dos maneras: i) El título originario que no haya perdido vigencia, esto es, el acto mediante el cual el Estado se desprende del dominio en favor de los particulares, o ii) la cadena de transferencias del derecho del dominio, en los términos que se refieren en el artículo, es decir, anteriores a 1974.

Por tanto, en atención al oficio de la referencia, la condición jurídica del predio a usucapir queda sujeta a verificar si este salió válidamente de la esfera de dominio del Estado, con base en la información suministrada por el despacho. De acuerdo con la información aportada y recolectada en el caso concreto, específicamente la consulta del Certificado de tradición del folio de matrícula objeto de consulta aportado por el Despacho, se determinó lo siguiente: Folio de matrícula inmobiliaria No.315-18418, Fecha de apertura del folio 12/01/2007, Estado del folio ACTIVO, Anotaciones 8, Folio matriz N.R, Complementación REGISTRA, Nombre del inmueble LA CABAÑA, Dirección actual del inmueble N.R., Vereda PEÑITAS, Municipio PUENTE NACIONAL, Departamento SANTANDER, Cédula catastral 000000080106000, Tipo de predio RURAL.

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 permite acreditar la propiedad privada, toda vez que en la anotación No. 01 que presenta el FM I315-18418, registra una compraventa, realizada mediante

---

1 (...) 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

la Escritura Pública No. 36 del 16 de febrero de 1960, de la Notaria de Puente Nacional, registrada el 12 de septiembre de 1960 con el código 0607 como falsa tradición.

Teniendo en cuenta lo anterior se solicitó mediante radicado de salida No. 20193101205931, que se aportara copia simple, completa, clara y legible de la escritura No. 36 del 16 de febrero de 1960 de la Notaria de Puente Nacional y certificado de antecedentes registrales y de titulares de derecho real de dominio en el sistema antiguo, sobre el predio: 315-18418.

Del análisis de los referidos documentos se concluye que la Escritura No. 36 del 16 de febrero de 1960, en efecto se refiere a la protocolización de un acto jurídico que no transfirió el derecho real de dominio y por lo tanto corresponde a una falsa tradición.

Ahora bien, en lo que respecta al certificado expedido por la ORIP del Puente Nacional, el 22 de agosto de 2019, el cual establece:

“existencia de inscripción del derecho real de herencia, concluyendo que al predio identificado con el folio de matrícula 315-18418 se le ha dado tratamiento público de propiedad privada desde antes del 5 de agosto de 1974”

De nuevo se reitera que el ya citado Art 48 de la Ley 160 de 1948 es claro al establecer que, **a partir de la vigencia de dicha norma**, la propiedad privada en Colombia se acredita con título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal (título que no existe para el caso en concreto) o mediante los 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, es decir, anteriores al 05 de agosto de 1974. Por lo tanto el certificado especial expedido por la ORIP de Puente Nacional, no da cuenta de elemento alguno que permita probar propiedad privada según lo exigido por la normatividad vigente.

Lo anterior implica su pérdida de competencia para continuar adelantando el proceso y por tanto procede la declaratoria de terminación anticipada de este. En este contexto, dado que no ha sido probada la naturaleza jurídica privada del predio en cuestión, debe tenerse en cuenta que, para acceder a un predio baldío de la Nación, se debe iniciar el procedimiento único de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017 y la Resolución 740 del mismo año.

El anterior análisis es consecuencia de la información asociada al Folio de Matrícula Inmobiliaria consultado en la Ventanilla Única de Registro (VUR) y a los insumos registrales y notariales relacionados en el presente documento para adoptar la naturaleza jurídica del predio.”

Ahora, frente al tema de los bienes baldíos el artículo 675 del Código Civil refiere que “Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los

límites territoriales, carecen de otro dueño”.

Con fundamento en lo expuesto en la sentencia de Tutela T-488 del 9 de julio de 2014, M.P. JORGE IVÁN PALACIO PALACIO; el INCODER, hoy AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, ha considerado que cuando no aparece ninguna persona como titular del derecho de dominio, entonces hacen presumir, en principio la no existencia de una titularidad particular y que entonces el predio es baldío. Por lo que hasta que se desvirtuó la presunción legal de la propiedad ésta opera a favor del Estado y no del particular a quien le corresponde desvirtuarla.

En uno de los apartes de la precitada sentencia, se señaló:

“La sentencia proferida el 20 de noviembre de 2012 declaró que el accionante había adquirido el derecho real de dominio de un predio sobre el cual existen serios indicios de ser baldío. Tal decisión desconoce la jurisprudencia pacífica y reiterada no solo de la Sala Plena de la Corte Constitucional, sino de las otras altas Corporaciones de justicia que han sostenido la imposibilidad jurídica de adquirir por medio de la prescripción el dominio sobre tierras de la Nación, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley 160 de 1994. Finalmente, la actuación del juez se encajaría en un defecto orgánico, en tanto este carecía, en forma absoluta, de competencia para conocer del asunto. Debe recordarse que la actuación judicial está enmarcada dentro de una competencia funcional y temporal, determinada, constitucional y legalmente, que de ser desbordada conlleva el desconocimiento del derecho al debido proceso. En este caso concreto, es claro que la única entidad competente para adjudicar en nombre del Estado las tierras baldías es el Incoder, previo cumplimiento de los requisitos legales. Los procesos de pertenencia adelantados por los jueces civiles, por otra parte, no pueden iniciarse -también por expreso mandato del legislador- sobre bienes imprescriptibles...”

En otro aspecto, al referirse a la negativa de inscripción, se señala:

“Aunque la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil. No en vano, el Constituyente en el artículo 150-18 del Estatuto Superior, le confirió amplias atribuciones al legislador<sup>2</sup> para regular los asuntos relacionados con los baldíos, concretamente para *“dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías”*.

Al referirse al artículo 65 de la ley 160 de 1994, expresó:

“La precitada disposición fue avalada por la Corte en sentencia C-595 de 1995, la cual respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquiere mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente, la providencia C-097 de 1996 reiteró que “[m]ientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno baldío, el ocupante simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio”.

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-595 de 1995.

Por su parte en sentencia STC9845-2017 el H. Corte Suprema de Justicia dijo:

“Los baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley.” (Sentencia No. C-595/95).

Bajo esa perspectiva, solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de los particulares por medio de la adjudicación y con el cumplimiento de ciertos requisitos, es más, en el transcurso de los años el legislador ha prohibido la adquisición de esos bienes por otro modo distinto a ese, ni siquiera por usucapión, así por ejemplo el artículo 2519 del Código Civil establece que “Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”.

El artículo 3º de la Ley 48 de 1882 consagró que *“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.”*

Así mismo, el apartado 61 de la Ley 110 de 1912 dispuso que *“El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción”* y en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 se estableció que: *“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 se delegue esta facultad...”*.

La imprescriptibilidad de los terrenos baldíos fue reiterada en la Constitución de 1991, en su artículo 63, y en el artículo 102.

Se establece entonces que los procesos de pertenencia adelantados por los jueces civiles, no pueden iniciarse, por expreso mandato del legislador sobre bienes imprescriptibles, como la ley 48 de 1882, ley 110 de 1912, ley 160 de 1994, y el artículo 375 del Código General del Proceso.

En el caso concreto, conforme al citado extracto jurisprudencial y legal, así como de las pruebas allegadas con la demanda y las que de oficio se practicaron, confluyen razones suficientes para establecer que nos encontramos frente a la solicitud de declaratoria de pertenencia sobre un bien presuntamente baldío del que no ha sido probada su naturaleza jurídica privada, tal como fue advertido por el Subdirector de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, quien de acuerdo a la Resolución 740 de 2017, Artículo 111 tiene “la función de emitir los actos administrativos de titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición, conforme lo dispuesto en el artículo 36 y 37 del Decreto-ley número 902 de 2017...”.

Así, en el Certificado especial No. 6978 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional el día 07 de septiembre de 2018, que se allega a la demanda, de forma expresa se hace constar que: *“El inmueble*

*mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos por el usuario Folio de Matricula inmobiliaria No. 315-18418, de conformidad con la Resolución No.6655 del 15 de junio de 2018, emitida por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, se infiere la existencia del DERECHO REAL DE HERENCIA, de acuerdo al contenido de sus antecedentes registrales, los cuales se remontan al año 1960, con la inscripción de la escritura número 36 de fecha 16 de febrero de 1960 Notaria de Puente Nacional, registrada el 12 de septiembre de 1960, mediante la cual MARÍA DE LOS ÁNGELES PALOMINO VIUDA DE VALENZUELA, ANA CECILIA VALENZUELA, ELIA VALENZUELA DE PACHECO y BLANCA VALENZUELA DE MONCADA, transfieren por Compraventa de Derechos y Acciones (Falsa Tradición); al que se le ha dado tratamiento público de propiedad privada desde antes del 5 agosto de 1974”*

Y, del análisis del certificado de libertad y tradición de fecha 11 de diciembre de 2018 obrante a folio 53 a 54, se extrae como primera anotación una “*COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES - FALSA TRADICIÓN*”, de PALOMINO VDA DE VALENZUELA MARÍA DE LOS ANGELES a favor de VALENZUELA ANA CECILIA, VALENZUELA DE PACHECO ELIA, VALENZUELA DE MONCADA BLANCA, CONTRERAS INOCENCIO, y FAJARDO DE CONTRERAS LUCIA, llevada a cabo mediante escritura pública 36 del 16 de febrero de 1960; y como segunda anotación, la compraventa de DERECHOS Y ACCIONES - TENENCIA de CONTRERAS INOCENCIO y FAJARDO DE CONTRERAS LUCIA a favor de PINZÓN ARIZA CARLOS JULIO, perfeccionada mediante escritura 366 del 8 de octubre de 1962.

Así las cosas, se trata de un bien del que no está determinada su naturaleza jurídica privada, pues no consta la inscripción de personas titulares de derechos reales principales<sup>3</sup>, luego, la sola compraventa de derechos y acciones “*FALSA TRADICIÓN*”, no permite decidir el fondo del asunto mediante un fallo que acoja las pretensiones de la demanda, máxime que la misma jurisprudencia ha sostenido que se incurriría “*...en... violación al debido proceso y acceso a la justicia, por desconocimiento del precedente jurisprudencial contenido en la sentencia T-488 de 2014, por ser evidente que se trataba de un... inmueble rural que de acuerdo con los medios probatorios allegados... debe presumirse baldío*”, (STC9771 de 2019).

En reseñada jurisprudencia cuando resolvió un caso como el que hoy llama nuestra atención dijo que “*...de los documentos obrantes en el expediente del proceso acusado..., se infiere que al momento de presentarse la demanda de pertenencia el predio objeto del litigio carecía de inscripción de personas con derechos reales o titulares del derecho de dominio; luego entonces, con tan solo esa circunstancia, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado sino baldío, principalmente por carecer de dueños, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva...*”. De ahí, que no es esta la vía procesal legalmente establecida para adjudicar el bien por prescripción

---

<sup>3</sup> Art. 375 numeral 5 del C.G.P.

adquisitiva de dominio por carecer de competencia, pues la propiedad de los terrenos baldíos, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través de la entidad pública a la cual se delegue esta facultad, que para el caso es la Agencia Nacional de Tierras, ya que tiene la función de emitir los actos administrativos de titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición tal como fue advertido. Igualmente, la parte interesada, no se pronunció sobre este aspecto, es decir, no realizó las diligencias pertinentes ante La Agencia Nacional de Tierras, tendientes a desvirtuar esa presunción de bien baldío, respecto al bien objeto de pertenencia.

Con todo lo expuesto, hay razones suficientes para dar aplicación a lo prescrito en el Art. 375 numeral 4 inciso 2 del C.G.P., que a la letra reza: *"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..."*, pues queda claro que al presentarse la circunstancia referente a la calidad privada del bien objeto de declaración de pertenencia, porque la pretensión recae sobre un bien considerado baldío, conforme al criterio expuesto por el Subdirector de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, no permite continuar con el trámite procesal establecido por el C.G.P., para este proceso, para finalizar con la respectiva sentencia.

Entonces, aplicando los principios constitucionales, principalmente el del debido proceso, celeridad, economía procesal, el acceso a la administración de justicia, integración normativa y la efectividad del derecho; en armonía con lo dispuesto en las normas reseñadas en párrafos anteriores, con el fin de precaver vicios que puedan conllevar a decisiones contrarias a derecho, inhibitorias, o que no sean objeto de registro y además por la inoponibilidad de las sentencias de pertenencia frente a los bienes considerados baldíos, es claro que no puede este estrado judicial continuar con el trámite procesal para este tipo de proceso, por advertirse en el curso del proceso y después del concepto de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre un bien con presunción de baldío, que por expresa disposición legal y constitucional, así como la interpretación de la honorable Corte Constitucional, no es posible declarar la pertenencia del mismo a favor de nadie, por ser un bien imprescriptible.

Corolario de lo anterior, se declarará la terminación anticipada del presente proceso de pertenencia, con el consecuente levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda, y se ordenará el desglose de los documentos adosados con la demanda para ser entregados a la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puente Nacional, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR la terminación anticipada del presente proceso de Pertenencia, instaurado por CESAR EDUARDO PINZÓN CAVANZO y ROSALBA CASTELLANOS DÍAZ, a través de apoderado judicial, en contra MARÍA DE LOS ÁNGELES PALOMINO VIUDA DE VALENZUELA, ANA CECILIA VALENZUELA, ELIA VALENZUELA DE PACHECO, BLANCA VALENZUELA DE MONCADA y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el lote de terreno rural denominado "LA CABAÑA", ubicado en la Vereda Peñitas del Municipio de Puente Nacional Santander; identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 315-18418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional, en razón a las consideraciones consignadas en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO:** LEVANTAR la medida de inscripción de la demanda del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nº 315-18418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional. Líbrese oficio.

**TERCERO:** Desglosar los documentos que sirvieron de base para librar el Auto admisorio, con las constancias del caso, previa cancelación del arancel judicial.

**CUARTO:** En firme esta providencia, archívese el presente proceso.

## **NOTIFÍQUESE**



**MIGUEL ANGEL MOLINA ESCALANTE**

Juez