

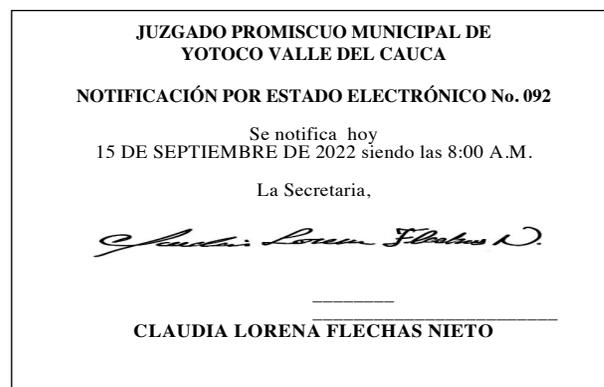


REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL YOTOCO

Sentencia Anticipada: N° 004
Proceso : Pertenencia por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio
Demandante : Luis Alberto Hoyos Castaño, mediante apoderado judicial
Demandada : Sara Maritza Rayo Montaña
Radicación No: 76894089001202000055



Yotoco, Valle, catorce (14) de Septiembre de dos mil veintidós.

1. Síntesis de la controversia

Resolver sobre las pretensiones de la demanda de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO propuesta por el señor LUIS ALBERTO HOYOS CASTAÑO, mediante apoderado judicial, en contra de la señora SARA MARITZA RAYO MONTAÑO, tramitada a través de proceso verbal.

2. Justificación de las razones por las cuales se decreta la terminación anticipada del proceso

Conforme al inciso segundo, párrafo 3° del artículo 390 del CGP¹ concordado con la regla número 8 de la sentencia de la Corte Constitucional SU-288 de 2022², efectuados los pronunciamientos de las entidades oficiadas conforme al inciso segundo del numeral 6 del Artículo 375 CGP, recibido especialmente el informe de la ANT, con base en la consulta al sistema antiguo de la ORIP de BUGA a partir del cual **NO** puede acreditarse la naturaleza privada del bien de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, caso en el cual el Juez se encuentra autorizado a declarar la terminación anticipada del proceso, de conformidad con el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, solicitando a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar sobre el predio, a que se refiere 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 CGP.

Así, en este caso, es posible dictar sentencia únicamente con las pruebas documentales aportadas, pues no existe necesidad de practicar las pruebas testimoniales ni la inspección judicial cuando el

¹ Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

² Terminación anticipada del proceso. Cuando en los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales actualmente en trámite y en los que se inicien con posterioridad a esta sentencia, luego de recaudadas las pruebas a que hubiere lugar, incluido el informe de la ANT²⁸, **no pueda acreditarse 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**. En esta decisión solicitará a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar sobre el predio al que se refiere 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. A continuación, si es competente para ello, el juez dispondrá adelantar la etapa judicial del procedimiento único²⁹ previsto en el artículo 61 del Decreto 902 de 2017. De no ser competente, remitirá el expediente al que corresponda de conformidad con el artículo 15 del Código General del Proceso³⁰.



bien no es de naturaleza privado y por lo contrario, a partir del pronunciamiento de autoridad en esta materia -AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS- ha quedado demostrada la naturaleza baldía del bien objeto del proceso, conclusión a la que se avino, según indica en su respuesta, luego de realizar la consulta al sistema antiguo anexado y a partir de la constancia del Registrador de la ORIP de Buga, quien indicó que en la historial registral del predio NO se evidencian antecedentes de dominio debidamente registrados, tal como lo indica el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

3. De los hechos y pretensiones de la demanda

El Sr. LUIS ALBERTO HOYOS CASTAÑO, mediante apoderado judicial, presenta demanda de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMONIO sobre un bien inmueble rural -lote de terreno y las mejoras en él construidas ubicado en la Vereda Piedras de la jurisdicción rural del Municipio de Yotoco, Valle, con una cabida superficial de 44 hectáreas + 825.75 metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga con el folio de M.I. 373-3937 con cédula catastral No. 000100030001000, el cual hace parte de otro de mayor extensión.

Dicho bien fue adquirido por el Sr. Hoyos Castaño, como cuerpo cierto con falsa tradición, cuyo único titular de derechos reales incompleto según el certificado especial es la señora SARA MARITZA RAYO MONTAÑO (archivo 03, folio 11 y s.s. del e.e.).

Indica en la demanda que el bien registra una falsa tradición desde la anotación No. 01, desde el año 1956 correspondiente a la compraventa suscrita por Escritura Pública No. 325 del 15 de marzo de 1956 de la Notaría Segunda de Buga, entre JESUS MARIA VACA TENORIO y MARCO AURELIO VACA TENORIO, lo cual motivo la presente demanda en busca de sanear los vicios en que hayan podido incurrir los demás compradores y vendedores inscritos en el certificado de tradición, sin que se cuente con un título o modo de adquisición completo.

Refiere el demandante, tener la posesión y tenencia del predio en forma personal, material, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer derechos a terceras personas y reconocido por los vecinos como dueño desde el año 1998, ejecutado actos positivos de señor y dueño desde hace aproximadamente 23 años, introduciendo en el bien, sin perturbación alguna varias *mejoras* declaradas mediante escritura pública No. 950 del 09 de julio de 2020.

Señala que la finca es administrada por el Sr. Gustavo Manuel López, quien se encarga de que realice el desyerbe, cría de ganado y otras actividades relacionadas con la actividad agrícola que allí se desarrolla, hace aproximadamente 7 años. Aduce la demanda que, si bien el certificado de tradición del inmueble registra anotaciones de destinación provisional de la Oficina Nacional de Estupefacientes al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural y viceversa, con sus respectivas revocatorias, nunca se han hecho efectivas, tampoco ha habido diligencias de secuestro o similares sobre el bien que se pretende en pertenencia y reitera que al demandante nunca, ninguna autoridad le ha reclamado el citado bien.

Como pretensiones de la demanda solicita al Juzgado que mediante sentencia que haga transito a cosa juzgada se declare que el Sr. LUIS ALBERTO HOYOS CASTAÑO ha adquirido por prescripción adquisitiva Extraordinaria de Dominio del bien con M.I. 373-3937 ordenando a la ORIP la inscripción de la sentencia en el correspondiente folio de matrícula.

4. Actuación Procesal Relevante

Preliminarmente, la demanda fue inadmitida mediante auto 149 del 26 de octubre de 2020 a efectos de que se aclarara el área total a prescribir por cuanto el indicado en la demanda (44 hectáreas 825.75 metros cuadrados) no coincide con la descrita en el certificado de la ficha catastral expedido por la Secretaría de Hacienda de Yotoco, Valle (30.6000 hectáreas-) y, especialmente, por cuanto con la demanda no se allegó el certificado del Registrador conforme al cual deben demandarse a quienes figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, debiendo dirigirse la demanda siempre frente a aquellos y frente a acreedores hipotecarios, si los hubiere.



Allegada la subsanación, mediante auto No. 185 del 07 de diciembre de 2020 (archivo 04 e.e.) se admitió la demanda, se ordenó la vinculación de la SAE al trámite (archivo 10.1) y entre otros ordenamientos, conforme al numeral 6° del art 375 del CGP, se ordenó **comunicar del inicio del trámite a las entidades Superintendencia de Notariado y Registro, Agencia Nacional de Tierras -ANT-, Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico -Agustín Codazzi-** para que efectuaran sus manifestaciones en el ámbito de sus funciones. Así mismo, se dispuso comunicar del inicio del trámite a la Procuraduría Provincial Agraria del Valle, por tratarse de un bien rural. Para ello se libraron los oficios 022 a 027 del 17 de febrero de 2021. El apoderado de la parte demandante, acreditó el envío de las comunicaciones dirigidas a las autoridades como consta en los archivos 06 y 06.1 del e.e.).

Así mismo, se dispuso la inscripción de la demanda, la elaboración de la valla conforme a lo ordenado en el numeral 5° del art 375 del CGP y posterior a ello, el emplazamiento de la demandada Sra. SARA MARITZA RAYO MONTAÑO y de las personas desconocidas e indeterminadas conforme al art 108 del CGP concordado con el art 375 ibidem mediante la inscripción y registro en la plataforma TYBA de la Rama Judicial en el RNPE como consta en los archivos 26, 40 a 42 y 56 del e.e. El demandante, aportó la constancia de la publicación de la Valla con inclusión de las personas desconocidas e indeterminadas (archivo 25 e.e.) y con los requisitos del numeral 7 del art 375 CGP.

Ahora, respecto de la inscripción de la demanda obra constancia en los archivos de 08 a 14 y 27 y 28, de la **NO inscripción por parte de la ORIP DE BUGA**, respecto de la medida de inscripción de la demanda ordenada en el auto admisorio. En dichos folios se puede observar que inicialmente la ORIP DE BUGA manifestó en su **primera nota devolutiva** (radicada 201-1703 de 26 de febrero de 2021) que no inscribían la demanda por cuanto *“EN EL FOLIO DE MATRICULA 373-3937 SE ENCUENTRA INSCRITA MEDIDA DE EMBARGO EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO (ART 20 LEY 1849 DE 2017) QUE MODIFICA EL ARTICULO 88 DE LA LY 1708 DE 2014). COMUNICADO A ESA DEPENDENCIA POR OFICIO ED-5313 DEL 3 DE AGOSTO DE 1999 DE LA UNIDAD NACIONAL DE FISCALIAS”*. Frente a dicha nota devolutiva el apoderado de la demandante interpuso recurso de reposición el cual fue resuelto mediante **Resolución No. 42 del 10 de marzo de 2021 en la cual la ORIP de Buga resolvió REPONER la nota devolutiva y dar nuevo turno al oficio No. 027 del 7 de febrero de 2021 emitido por este Juzgado Y PROCEDER a su registro en el folio de M.I. 373-3937** (archivos 13, 13 A y 14 e.e.).

El apoderado de la parte demandante, aportó un memorial (archivos 12.1 y 12.2 e.e.) que indica **que YA se encuentra la inscripción de la demanda**. Sin embargo, al observar la **SEGUNDA NOTA DEVOLUTIVA** (radicado 2021-2359 del 07 de julio de 2021), emitida por la ORIP DE BUGA (archivos 13, 13 A y 14 e.e.) lo que se establece es lo contrario; la ORIP de Buga, nuevamente, emite devolución por cuanto “EN EL FOLIO DE MATRICULA 373-3937 SE ENCUENTRA INSCRITA MEDIDA DE EMBARGO EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO (ART 20 LEY 1849 DE 2017) QUE MODIFICA EL ARTICULO 88 DE LA LY 1708 DE 2014). COMUNICADO A ESA DEPENDENCIA POR OFICIO ED-5313 DEL 3 DE AGOSTO DE 1999 DE LA UNIDAD NACIONAL DE FISCALIAS”. Es decir que NO se inscribió la demanda.

Conforme a lo anterior, por Secretaría se estableció comunicación con el apoderado de la parte demandante para solicitarle tanto la constancia de la “INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA” que refirió (archivos 12.1 y 12.2 e.e.) como también el pantallazo de haber enviado la consulta al sistema antiguo de la ORIP a la ANT, remitiendo la respuesta, como consta en los archivos 57 y 58 e.e. sin embargo, en ella se observa que nuevamente aportó la Resolución No. 42 del 10 de marzo de 2021 (archivo 14 e.e.) pero no inscripción de la demanda.

Para el caso, la parte demandante, aportó las pruebas documentales con la demanda, y solicitó la práctica de inspección judicial, mientras que a esta altura procesal aún no se ha designado Curador Ad Litem a la demandada ni a las personas desconocidas e indeterminadas, pues el juzgado se encontraba acopiando la prueba documental y las respuestas de las entidades que ordena el numeral 6 del art 375 CGP, se obtuvo respuesta del MUNICIPIO DE YOTOCO, archivo 07; de la PROCURADURÍA AGRARIA Y AMBIENTAL DEL VALLE, archivo 17 quien delegó a la Personería, de la PERSONERIA MUNICIPAL DE YOTOCO, archivo 20; de la UNIDAD DE VICTIMAS, archivo 19.1; respuesta inicial de la ANT, archivo 35 y s.s. del e.e. A la fecha, no se recibe aun respuesta del IGAC ni de la Superintendencia de Notariado y Registro.



Sin embargo, conforme a lo ordenado por el Juzgado mediante auto No. 034 del 21 de enero de 2022, se dispuso que la parte demandante gestionara ante la ORIP de Buga la consulta al sistema antiguo de la ORIP de BUGA requerida por la ANT a fin de dar respuesta de fondo y establecer con certeza sobre la naturaleza jurídica del bien. La **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS ANT- finalmente dio su respuesta recibida el 02 de agosto de 2022, realizada a partir de la consulta al sistema antiguo de la ORIP de BUGA.**

En ella, el doctor **LEONARDO ANTONIO CASTAÑEDA CELIS, Subdirector de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras (ANT)** como puede observarse en los archivos 58 a 60 del e.e., luego de efectuar un referente del marco jurídico y jurisprudencial correspondiente, señaló sobre el predio con folio de matrícula 373-3937:

(..) 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 No.1 del folio está registrado que este fue adquirido por VACA TENORIO MARCO AURELIO a través de COMPRAVENTA FALSA TRADICION calificada con el código 611, la cual se materializó mediante la ESCRITURA N°325 del 15 DE MARZO DE 1956, de la NOTARIA SEGUNDA DE BUGA, acto inscrito en la ORIP el día 5 DE ABRIL DE 1956.

Teniendo en cuenta lo anterior, se solicitó mediante radicado de salida No.20213100418121, que se aportara certificado de antecedentes registrales de derecho real de dominio en el sistema antiguo y copia de la Escritura número 325; documentos que fueron recibidos mediante radicado20226200184882.

Dentro del certificado de consulta al sistema antiguo anexado, el Registrador de la ORIP de Guadalajara de Buga dio constancia de que en la historia registral del predio en mención no se evidencian antecedentes de dominio debidamente registrados, tal como lo indica el artículo 48 de la ley 160 de 1994.

Adicionalmente, se procedió a estudiar el certificado de la ORIP aportado en el cual se encuentra: LA NO EXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES.

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 es un inmueble rural baldío, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Titulo Originario).

Lo anterior, implica la declaratoria de terminación anticipada de este proceso, de conformidad con el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, toda vez que los predios baldíos son imprescriptibles.

5. Problema Jurídico a Resolver

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para proferir sentencia anticipada en la que se ordene la terminación del proceso con fundamento en el numeral 4 del artículo 375 del CGP en armonía con la regla número 8 de la sentencia SU 288 de 2022³.

En tratándose de esta clase de predios carentes de titular de derechos reales de dominio principales, tanto la Ley como la jurisprudencia han abanderado la tesis de la PRESUNCION DE NATURALEZA BALDÍA de aquellos bienes.

6. Consideraciones del Juzgado

³ Terminación anticipada del proceso. Cuando en los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales actualmente en trámite y en los que se inicien con posterioridad a esta sentencia, luego de recaudadas las pruebas a que hubiere lugar, incluido el informe de la ANT²⁸, no pueda acreditarse 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. En esta decisión solicitará a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar sobre el predio al que se refiere 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. A continuación, si es competente para ello, el juez dispondrá adelantar la etapa judicial del procedimiento único²⁹ previsto en el artículo 61 del Decreto 902 de 2017. De no ser competente, remitirá el expediente al que corresponda de conformidad con el artículo 15 del Código General del Proceso³⁰.



Preceptúa el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso:

"4. La declaración de pertenencia 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"**.

Respecto de la solicitud de prescripción sobre bienes que no cuentan con folio de matrícula inmobiliaria o de aquellos que cuenten con ésta, **pero no tienen antecedente de dominio**, la Corte Constitucional en sentencias **T-488 de 2014** y **T-549 de 2016**, consideró que debe mantenerse incólume su presunción de baldíos.

6.1 De la presunción de imprescriptibilidad de los bienes con titular de derecho real no conocido o de naturaleza baldía

En tratándose de esta clase de predios carentes de titular de derechos reales que nunca han tenido dueño conocido, la Jurisdicción Ordinaria, no es la competente para dilucidar tal clase de situaciones, ni mucho menos dota de competencia al Juez Ordinario para adjudicar dicho inmueble.

Ahora bien, si de acuerdo con la jurisprudencia citada no es posible adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, aquellos bienes baldíos, considera este Juzgado, tampoco es posible acudir a la Ley 1561 de 2012 para otorgar títulos de propiedad sobre bienes que son inajenables e imprescriptibles, y sobre los cuales no pueden ejercerse actos de posesión regular o irregular propiamente dichos, sino de ocupación y cuya situación corresponde resolver al INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras ANT.

Tenemos entonces que en el caso que nos ocupa de acuerdo a lo expresamente informado por la oficina de Registro de Buga sobre la **ausencia de titular o titulares de derechos reales** inscritos en el respectivo folio de matrícula, es decir que no existe propietario inscrito sino únicamente transferencia de derechos y acciones los cuales NO acreditan el derecho real de propiedad (artículo 669 C.C.) ha de darse aplicación a lo previsto en las leyes citadas y desarrolladas por la jurisprudencia constitucional como criterio auxiliar de interpretación, concepto este reiterado por la Sala de Casación Civil en sentencia de 10 de Julio de 2017, M.P. Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO STC9845 2017. Radicación n.º 73001-22-13-000-2017-00239-01, la cual expone:

Al respecto, en un caso reciente de contornos idénticos la Corte Constitucional consideró que:

*«[L]os 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.***

*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 a 78 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» (Sentencia T-548 de 2016).

La Ley 2044 de 2020, en su artículo 2°, define bien baldío urbano: (...) **Son aquellos bienes de propiedad de los municipios** o distritos, adquiridos con fundamento de lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, localizados en el perímetro urbano de la entidad territorial.

6.2. La Corte Constitucional en reciente jurisprudencia **SU- 288 de 2022**⁴ se pronunció frente a la condición de aquellos bienes cuya prescripción se reclama mediante proceso judicial cuando conforme al estudio del antecedente registral o ante la inexistencia de aquel puede considerarse de apariencia baldía dada la inexistencia de titulares de derechos reales. La sentencia corresponde a la necesidad histórica de una ponderación constitucional en materia de recuperación de baldíos, acceso a los predios rurales, estabilidad jurídica y prevalencia del derecho sustancial, entre otros aspectos.

De la lectura de dichas normas y providencias, dice la Corte, queda claro que aunque en los artículos 1° y 2° de la Ley 200 de 1936 los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada y no baldíos, esta presunción debe interpretarse a la luz del artículo 63 de la Constitución Política, en armonía con los artículos 674 y 675 del Código Civil, 44 y 61 del Código Fiscal, **48** y 65 de la **Ley 160 de 1994**, en tanto los bienes baldíos son imprescriptibles y, por consiguiente, quien se encuentre explotando uno de estos bienes no puede denominarse poseedor sino un mero ocupante, quien a la postre podrá adquirir su dominio mediante adjudicación, adelantando un trámite administrativo que es competencia de la Agencia Nacional De Tierras, por ser BIEN RURAL o de la alcaldía, en el evento de tratarse de inmuebles urbanos.

7. Caso Concreto

Al confrontar la normatividad aplicable y el reciente pronunciamiento jurisprudencial en armonía con el expedido desde antaño en la sentencia T-488 de 2014, frente a la actuación judicial realizada al interior del proceso, se pudo verificar que el Juzgado al admitir la demanda cumplió con la comunicación del inicio del trámite ante la ANT y, así mismo, se dispuso ampliar la consulta al sistema antiguo de la ORIP de Buga, a efectos de obtener con criterios de certeza una respuesta de fondo que contuviera la naturaleza jurídica del bien inmueble con M.I. 373-3937 y fue así como el 02 de agosto de 2022 la propia AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT- pudo establecerse: **la NO demostración de la propiedad privada (en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión), por lo cual se estableció que ES UN INMUEBLE RURAL BALDÍO, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Título Originario) y, en consecuencia, la declaratoria de terminación anticipada de este proceso, de conformidad con el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, toda vez que los predios baldíos son imprescriptibles.**

En el presente asunto, el Sr. LUIS ALBERTO HOYOS CASTAÑO, pretende que se declare a su favor la prescripción extraordinaria de dominio sobre un bien inmueble rural -lote de terreno y las mejoras en él construidas ubicado en la Vereda Piedras de la jurisdicción rural del Municipio de Yotoco, Valle, con una cabida superficial de 44 hectáreas + 825.75 metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga con el folio de M.I. 373-3937 con cédula catastral No. 000100030001000, el cual hace parte de otro de mayor extensión.

⁴ En ella, la Corte estudio dos grupos de acciones de tutela: El primero, consistente en acciones de tutela presentadas por la Agencia Nacional de Tierras -ANT- contra providencias judiciales que declararon la prescripción adquisitiva del dominio sobre predios rurales. Las autoridades judiciales accionadas consideraron, con fundamento en el artículo 1° de la Ley 200 de 1936, que se trataba de bienes de propiedad privada por el hecho de la explotación económica. El segundo grupo, corresponde a dos solicitudes de tutela de particulares contra las providencias judiciales que les negaron la prescripción adquisitiva del dominio sobre predios rurales por existir dudas sobre la naturaleza privada de los bienes al no haberse desvirtuado la presunción de bien baldío contenida en la Ley 160 de 1994, y por no haber demostrado la suma de posesiones en los términos de los artículos 778 y 2521 del Código Civil.



Bien inmueble rural que, si bien cuenta con número catastral y con matrícula inmobiliaria, no cuenta con titulares de derecho real de dominio.

El Registrador de Instrumentos Públicos de Buga, mediante certificado especial aludió a la NO EXISTENCIA DE PELNO DERECHO Y / O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES A FAVOR DE LA SEÑORA SARA MARITZA RAYO MONTAÑO, lo cual aunado a la respuesta dada por la propia ANT, permiten concluir como respuesta al problema jurídico planteado que, en este caso nos encontramos frente a UN INMUEBLE RURAL BALDÍO, como bien lo manifiesta la ANT, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Titulo Originario) y, en consecuencia, el Juzgado, **debe declarar la terminación anticipada de este proceso, de conformidad con el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, toda vez que los predios baldíos son imprescriptibles.**

De antaño la jurisprudencia y el Código Civil ordenan que la prescripción adquisitiva tiene como fin último transformar al poseedor de un bien en su propietario, en el marco de una figura jurídica encaminada a lograr legítimamente el derecho de dominio, pero en todo caso sus requisitos son objeto de verificación, a saber:

- 1.- Posesión material actual en el prescribiente
- 2.- Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida
- 3.- Identidad de la cosa a usucapir
- 4.- Que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

Si uno o varios de los anterior requisitos no se encuentra acreditado las pretensiones del demandante deben ser necesariamente negadas, bajo esta óptica, es palmario que los bienes baldíos son aquellos cuya titularidad está en cabeza del Estado y se encuentran situados dentro de los límites del mismo, y por es razón, los particulares pueden acudir ante la autoridad administrativa competente y NO ante el Juez Civil a debatir lo que allí corresponda y acreditar de ser el caso los requisitos de ley para que les sea adjudicado el predio.

En el caso en examen la parte demandante no cumple con el requisito de acreditar que estamos ante un bien privado, por ende, NO puede adquirirlo vía proceso de pertenencia.

Por tal razón, en concordancia con la respuesta brindada por las AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-, y los criterios jurisprudenciales contenidos en las sentencias T-488 de 2014 en armonía con la más reciente sentencia SU- 288 de 2022, no queda camino diferente al de acatar la doctrina jurisprudencial Constitucional de cara a que, por ser el bien de qué trata el proceso de naturaleza baldía y por ende imprescriptible, el trámite debe terminar de manera anticipada, por expresa disposición de lo contenido en el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso.

De otro lado, es de advertir que no se adelantará audiencia de instrucción y juzgamiento, en la forma dispuesta por el inciso segundo del parágrafo 3º del artículo 390 concordado con el artículo 375 CGP en tanto que se concluye que, la presunción de tratarse el inmueble objeto de litigio en baldío, no puede ser desvirtuada, ni con otras pruebas documentales, ni con la prueba testimonial, ni con la inspección judicial, pues estos medios de prueba tienen como finalidad acreditar presupuestos diferentes a la naturaleza pública o privada de un bien raíz.

8. Decisión

Por lo expuesto el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE DEL CAUCA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACION ANTICIPADA NEGANDO LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, dentro presente proceso con trámite verbal y con pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bien rural, promovida por el señor LUIS ALBERTO HOYOS CASTAÑO, por no haberse acreditado la propiedad privada del



bien objeto de la litis, por lo contrario de demostró su naturaleza de bien baldío rural y conforme a las demás consideraciones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DISPONER el archivo definitivo de las presentes actuaciones.

TERCERO: REMITIR el expediente electrónico a la **Agencia Nacional de Tierras (ANT)** para lo de su competencia, en aplicación de lo ordenado en la sentencia SU-288/2022 de la Corte Constitucional. Comunicar esta sentencia a la Procuraduría Judicial Ambiental Agraria del Valle del Cauca, para lo de su conocimiento.

CUARTO: COMUNICAR esta decisión a la Fiscalía General de la Nación-Dirección Nacional de Estupefacientes.

QUINTO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en caso de haberse hecho efectiva. Líbrese oficio comunicándole a esa entidad registral de esta decisión.

SEXTO: Sin condena en costas, con fundamento en el numeral 8 del artículo 365 del CGP.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

El Juez,

EMERSON G. ÁLVAREZ MONTAÑA

Firmado Por:

Emerson Giovanni Alvarez Montaña

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Yotoco - Valle Del Cauca

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: **ecd59706f7f6799b3293cd6e62bbcf930278f685f12c8568e31625f9302ce2a2**

Documento generado en 14/09/2022 04:19:16 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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