



FUNDACIÓN
UNIVERSITARIA
DE POPAYÁN

IMPOSIBILIDAD DE DETERMINACIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS
BIENES, UNA VULNERACIÓN AL DERECHO A LA PROPIEDAD Y AL DE ACCESO A LA
JUSTICIA.

ÁREA TEMÁTICA

EL PROCESO JUDICIAL COMO GARANTE DE LOS MODOS DE ADQUIRIR LA
PROPIEDAD EN LOS BIENES DE CARÁCTER PRIVADO Y PRESUNTAMENTE BALDÍOS.

NOMBRE DEL ESTUDIANTE(S)

LUDY CARMENZA IMBACHI BOLAÑOS

FUNDACION UNIVERSITARIA DE POPAYAN

FACULTAD DE DERECHO

ESPECIALIZACION EN DERECHO PROCESAL

POPAYAN, CAUCA

2021





FUNDACIÓN
UNIVERSITARIA
DE POPAYÁN

IMPOSIBILIDAD DE DETERMINACIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS
BIENES, UNA VULNERACIÓN AL DERECHO A LA PROPIEDAD Y AL DE ACCESO A LA
JUSTICIA.

NOMBRE DEL ESTUDIANTE(S)

LUDY CARMENZA IMBACHI BOLAÑOS

TRABAJO DE GRADO PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ESPECIALISTA EN DERECHO PROCESAL

Asesor Seminario II

OFELIA DORADO ZUÑIGA

Director Postgrados Derecho

VICTOR JULIÁN JÁCOME MOSQUERA

FUNDACION UNIVERSITARIA DE POPAYAN

FACULTAD DE DERECHO

ESPECIALIZACION EN DERECHO PROCESAL

POPAYAN, CAUCA

2021





TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	5
1. OBJETIVOS	6
1.1 Objetivo General	7
.2 Objetivos Específicos	7
2. MARCO CONCEPTUAL/MARCO TEORICO/MARCO LEGAL/MARCO CONTEXTUAL.....	7
2.1 MARCO TEÓRICO.....	7
2.2 MARCO LEGAL	9
2.3 REVISIÓN DE LAS POSTURAS JUDICIALES FRENTE A LA PRESUNCIÓN DE BIEN BALDÍOS	11
3. ANALISIS Y DISCUSIÓN DE LA INFORMACION.....	27
4. CONCLUSIONES.....	30

LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1: Gráfica línea jurisprudencial de la Corte Constitucional

Tabla No. 2: Gráfica jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia





FUNDACIÓN
UNIVERSITARIA
DE POPAYÁN

FUNDACION UNIVERSITARIA DE POPAYAN
ESPECIALIZACION EN DERECHO PROCESAL
CASUÍSTICA

PROGRAMA	ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO PROCESAL	CÓDIGO CURSO / NCR	
SEMESTRE	REVISIÓN DOCUMENTAL BIBLIOGRÁFICA	PERIODO ACADÉMICO	2021-1
DIRECTOR	VICTOR JULIÁN JÁCOME MOSQUERA	PERFIL DE ESTUDIOS	Esp.
NOMBRES Y APELLIDOS ESTUDIANTE(S)		CODIGO	CEDULA
1. LUDY CARMENZA IMBACHI BOLAÑOS			1089478228
CASUÍSTICA			
REVISIÓN DOCUMENTAL BIBLIOGRÁFICA			
Proyecto	IMPOSIBILIDAD DE DETERMINACIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES, UNA VULNERACIÓN AL DERECHO A LA PROPIEDAD Y AL DE ACCESO A LA JUSTICIA.		
Enfoque temático	El proceso judicial como garante de los modos de adquirir la propiedad en los bienes de carácter privado y los presuntamente baldíos.		



INTRODUCCIÓN

El poder determinar si el proceso declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, es el idóneo para acceder a la titularidad de ciertos bienes privados, se torna necesario por cuanto hoy por hoy existe una incertidumbre entre los particulares, cuando al perseguir la titularidad de un bien, este carece de antecedentes registrales. De ahí que, se genera de plano una imposibilidad de llevar a cabo dicho negocio.

Pues bien, dentro de la legislación colombiana, se tiene que cuando un bien es de carácter privado, uno de los modos para adquirir la propiedad es la prescripción, mediante un proceso de pertenencia que se adelanta por la vía ordinaria, por el contrario cuando se trata de un bien baldío, por ser de la nación se adquiere por la ocupación a través de un proceso de adjudicación ante la administración. Ahora, el problema radica en que cuando dentro del proceso de pertenencia se aporta un certificado de tradición que carece de antecedente registral o no posee registro inmobiliario, se presume en todo caso que este bien no tiene dueño y al no tenerlo, entonces este bien le pertenece al Estado, es decir que se presume que es baldío y en consecuencia no podría adquirirse por prescripción, ya que una de las características de los baldíos es que son imprescriptibles.

No obstante, existía por otro lado, una posición contraria a la descrita en precedencia según Quitian (2021):

“La presunción operante era la de que si no figuraba un sujeto de derecho inscrito como propietario,



pero si existían cadenas traslaticias del derecho real de dominio que demostrasen buena fe de dominio privado en desmedro de la presunción de propiedad privada y en conjunto con la posesión con animus y corpus enmarcados en actos positivos de explotación económica durante el termino preestablecido en la ley de cinco a diez años, si es posición regular o irregular respectivamente, siendo ejercida de manera pública, pacífica, continua ,el juez competente estaba en el deber de declararlo como propietario, en concordancia con el inciso segundo del artículo 762 del código civil en “el que el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo” (art 762 del C.C)” (p. 2).

Ha sido precisamente esta circunstancia la que tiene en disputa a las Altas Cortes, pero además es lo que genera una desconfianza e incertidumbre en la ciudadanía a la hora de pretender que se le reconozcan su derecho a la propiedad, el cual se encuentra siendo obstaculizado por diferentes órganos estatales y esto ha significado un replanteamiento jurídico y doctrinal, que a su vez tiene en suspensión la adjudicación de estos bienes, causando así un retroceso en materia jurídica y procesal.

Finalmente y dada la importancia que poseen los bienes baldíos en el desarrollo económico, social y político en el territorio, el poder establecer el régimen jurídico existente también permitirá identificar las debilidades y fortalezas que posee el Estado en materia de la propiedad, con el propósito de fortalecer cada punto crítico a través de estrategias que permitan efectivizar la teleología de la adjudicación de baldíos que es precisamente la de beneficiar a los menos favorecidos redistribuyendo las tierras para lograr una equidad social.

1. OBJETIVOS



1.1 Objetivo General

Determinar si el proceso declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, es el idóneo para acceder a la titularidad de bienes que tienen falsa tradición y carecen de antecedentes registrales

.2 Objetivos Específicos

- Exponer las diferentes posturas que tiene la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional a partir del año 2014 hasta el año 2020, con respecto a los modos de adquirir la propiedad de bienes que tienen falsa tradición y carecen de antecedentes registrales.
- Evidenciar el efecto que causa la falta de consenso jurisprudencial en el derecho a la propiedad privada y en el de acceso a la justicia, para quienes persiguen la titulación de bienes privados
- Analizar si el proceso judicial en materia de titulación de bienes “presuntamente baldíos”, garantiza el respeto al derecho sustancial.

2. MARCO CONCEPTUAL/MARCO TEORICO/MARCO LEGAL/MARCO CONTEXTUAL

2.1 MARCO TEÓRICO

En Colombia el tema de la propiedad ha sido bastante discutido y controversial, no sólo porque se ha advertido que es una de las principales causas del conflicto armado, sino también porque influye directamente cuando se pretende garantizar efectivamente los derechos sociales y al desarrollo de sus habitantes. Inicialmente el derecho de propiedad era concebido como un derecho absoluto y limitado según el concepto establecido en el Código Civil que en su artículo 669 señaló que la propiedad es *“el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella (arbitrariamente), no siendo contra ley o contra*



derecho ajeno” (Código Civil, 1887).

No obstante, este concepto absolutista y limitado de la propiedad cambió después de que la Honorable Corte Constitucional analizara el concepto dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política de 1991 que la define como una función social, por lo tanto, no podría ser absoluta. En efecto y tras advertir que la propiedad si podía estar sujeta a una serie de limitaciones, esta Corporación decidió declarar inexecutable del término “*arbitrariamente*” consignado en el concepto del Código Civil.

Como quiera que la legislación colombiana contempla varias categorías de bienes, es necesario aclarar que en el presente trabajo solo se estudiarán los bienes baldíos y los bienes particulares, puesto que son los que se encuentran en discusión en las diferentes Corporaciones jurisprudenciales y de los cuales existe una confusión normativa y procedimental que está vulnerando actualmente el acceso a la justicia y el derecho a la propiedad a quienes han pretendido o pretenden bien sea la adjudicación de un bien o en su defecto la prescripción del mismo.

Los bienes baldíos son bienes que pertenecen a la Nación, cuya adjudicación se puede hacer a los particulares o a las entidades públicas, bajo un criterio de utilidad y de beneficio social, económico y ecológico, según la filosofía que inspira la reforma agraria, la cual tiene pleno sustento en los arts. 60, 64, 65, 66 y 334 de la Constitución (Corte Constitucional, 1997). Este tipo de bienes poseen la característica de ser imprescriptibles. A diferencia de lo que sucede con los bienes particulares, que no se encuentran fuera del comercio y que si son sujetos de prescripción adquisitiva de dominio, que es otro de los modos de adquirir la propiedad y que se adelanta mediante un proceso de pertenencia. Ahora bien, el modo por el cual se puede pretender la propiedad de los bienes baldíos es la ocupación que es por medio de la cual se



adquiere un bien que no es de nadie y al no ser de nadie le pertenece a la nación por carecer de dueño y por estar ubicado dentro de los límites del territorio, finalmente para que una persona se le compute como dueño de un bien baldío deberá adelantar un proceso de adjudicación por la vía administrativa.

2.2 MARCO LEGAL

- Artículo 669 del Código Civil.
- Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia.
- Ley 200 de 1936 que abarca lo concerniente al régimen de tierras.
- Ley 135 de 1965, por medio de la cual se buscó resarcir los efectos adversos que provocó la anterior norma y se trató de contrarrestar la concentración desigual de la tierra en Colombia.
- El Decreto 906 del 2017 por medio del cual se dispuso la creación de un Banco de Tierras conformado por bienes baldíos entre otros.
- Artículo 2512 del Código Civil.
- Artículo 375 del Código General del Proceso
- Artículo 675 del Código Civil.
- Ley 160 de 1994, que aborda lo concerniente a la adjudicación de bienes baldíos.

El proceso de pertenencia Código General del Proceso

El proceso de pertenencia busca que el poseedor de un bien pueda accionar con la finalidad de adquirir el dominio, siempre y cuando cumpla con los requisitos sustanciales, es decir la posesión y el tiempo. Este proceso solo es susceptible de iniciar sobre bienes privados, exceptuando así los bienes de uso público, y más precisamente los bienes baldíos.



El proceso de pertenencia está regulado por el artículo 375 del Código General del Proceso, el cual establece que “la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción”. La pertenencia (propiedad) de un bien se puede adquirir mediante la figura de la prescripción adquisitiva de dominio.

El proceso de pertenencia cuando sea de mayor o menor cuantía se tramitará por el proceso verbal contemplado en el Capítulo I, Título I, Sección primera del libro Tercero del CGP. Cuando sea de mínima cuantía, se adelantará por el proceso verbal sumario de que trata el artículo 390 del CGP. En cuanto a la competencia, le corresponde conocer de este proceso, al Juez civil municipal (en única o primera instancia de los procesos de mínima y menor cuantía) y al Juez del circuito (en primera instancia de los asuntos de mayor cuantía).

Cuando se trate de bienes inmuebles, para que la demanda sea admitida es necesario anexar el Certificado de registro de Instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, contra quienes se deberá dirigir la demanda. Cuando sobre el bien recaiga una hipoteca o una prenda, deberá integrarse a la demanda al acreedor hipotecario o prendario.

Con el fin de publicidad, una vez admitida la demanda, el auto admisorio ordenará inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria. Igualmente ordenará realizar el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, con la publicación en una valla en la que se debe cumplir con la forma y los requisitos que dispone el CGP.



Se ordena también en el auto admisorio, informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

Una vez se haya surtido el emplazamiento se debe incluir el contenido de la valla o del aviso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia que lleva el Consejo Superior de la Judicatura, donde debe permanecer por el término de un mes, tiempo durante el cual las personas emplazadas pueden contestar la demanda. Respecto a las personas indeterminadas y aquellas de quienes se desconozca su dirección, el juez ordenará que se les designe un curador ad litem para que los represente.

Posteriormente, el juez debe realizar personalmente una inspección judicial al inmueble con el propósito de verificar los hechos de la demanda, la posesión, la instalación adecuada de la valla. En esta inspección el juez puede practicar las pruebas necesarias para la finalidad del proceso. Una vez probados los hechos de la demanda el juez proferirá la sentencia en la cual declara el demandante propietario del bien por prescripción adquisitiva. Dicha sentencia produce efectos erga omnes y debe ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria.

2.3 REVISIÓN DE LAS POSTURAS JUDICIALES FRENTE A LA PRESUNCIÓN DE BIEN BALDÍOS

Hoy por hoy existe una gran incertidumbre en materia de acceso a la propiedad frente al modo de adquirir un bien que se encuentre en falsa tradición, toda vez que no se sabe si se debe adelantar un proceso



de prescripción adquisitiva de dominio ante la jurisdicción ordinaria, o por el contrario un proceso de adjudicación por vía administrativa, máxime cuando el certificado de tradición de dicho bien carezca de antecedentes registrales de titulares de derechos reales. Pues bien, todo esto se lo debemos a la Sentencia T-488 de 2014, ya que la misma trajo consigo una polémica presunción que ha causado controversia en instituciones judiciales así como administrativas, pues ha dejado sin efectos la presunción que se deriva del inciso 2 del artículo 762 del Código Civil, con la solo bastaba probar la posesión, el ánimo de señor y dueño que se soportaba con la mera explotación económica de dicho bien por un determinado periodo establecido por la ley, además de una posesión pacífica, pública e ininterrumpida y cadenas traslaticias del derecho que demostraren que el dominio privado y de buena fe.

Este choque de presunciones ha representado para la sociedad colombiana un verdadero dolor de cabeza, pues las diferentes sentencias proferidas mediante las cuales se les otorgó en su momento la titularidad de dichos bienes amparados en la anterior presunción, no han podido ser registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pues han sido devueltas bajo el argumento que como carecen de antecedente registral se presume que son bienes baldíos y por lo tanto no son sujetos de prescripción. Aunado a ello, encontramos que Colombia no cuenta con un inventario sólido y completo tanto de cuáles bienes son baldíos y cuáles de propiedad privada por la falta de un registro fidedigno y veraz, lo que indiscutiblemente hace más gravosa la situación para quienes pretenden desvirtuar la presunción dada por la sentencia T-488 de 2014, ya que la misma como si fuera poco invirtió la carga de la prueba, lo cual quiere decir que es el interesado o accionante quien deberá probar que el bien es de carácter privado, constituyéndose esto en impedimentos que atentan en primer lugar el derecho de acceso a la justicia y en segundo lugar el derecho a la propiedad privada.



En consecuencia, a todo lo mencionado es que se hace necesario analizar las decisiones proferidas por la Corte Constitucional, la Corte Suprema de Justicia y poder determinar si efectivamente el proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio es el idóneo para acceder a la titularidad de los bienes que cuentan con falsa tradición y que además carecen de antecedentes registrales.

2.3.1 SENTENCIAS DE TUTELA – CORTE CONSTITUCIONAL – POSICIONES FRENTE A PROCESOS DE PERTENENCIA SOBRE BIENES PRESUNTAMENTE BALDÍOS

¿De acuerdo con la jurisprudencia emitida por la Corte Constitucional entre los años 2014 a 2020, es el proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, el idóneo para acceder a la titularidad de bienes que tienen falsa tradición y carecen de antecedente registral?				
<p>SI, Porque cumple con los requisitos establecidos en el artículo 762 del Código Civil y los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 y que disponen que se presume la propiedad privada de quien explota a dicho bien, con ánimo de señor y dueño, desconociendo dominio ajeno y poseyendo dicho bien por un periodo determinado de manera pública, pacífica e ininterrumpida.</p>			<p>▲ T-488/2014</p>	<p>NO, Porque al no existir por lo menos un propietario de dicho bien, es decir al carecer de antecedente registral, se presume que dicho bien es baldío y por lo tanto no está sujeto a prescripción.</p>
			<p>▲ T-293/2016</p>	
			<p>▲ T-461/2016</p>	
			<p>▲ T-548/2016</p>	
			<p>▲ T-549/2016</p>	
			<p>▲ T-231/2017</p>	
			<p>▲ T-407/2017</p>	
			<p>▲ T-496/2018</p>	

Debido a la diversidad de pronunciamientos judiciales emitidos con respecto a la obtención de la titularidad de bienes que se encuentran en falsa tradición por medio de un proceso judicial declarativo de pertenencia,



la Corte Constitucional en Sentencia T-488 de 2014, del 9 de julio de 2014, con ponencia del Magistrado Jorge Iván Palacio Palacio, sentó un precedente en materia de legalización de predios. Al analizar una acción de tutela en sede de Revisión, donde el accionante es un presunto poseedor que inició una acción de pertenencia sobre un predio baldío que le fue fallado favorablemente por el Juez Promiscuo del Circuito de Orocué. Pero, el registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos se negó a inscribir la sentencia, aduciendo que el predio sobre el cual versaba era un baldío que sólo podía ser adquirido mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado. El poseedor interpone una acción de tutela argumentando la violación de sus derechos al debido proceso, al libre acceso a la administración de justicia, la seguridad jurídica y a la confianza legítima.

Con esta sentencia la Corte reafirmó la presunción de baldío sobre todo bien que carece de antecedentes registrales o de titular de derechos reales. De otro lado, señala dos grandes problemáticas con relación a la administración de los terrenos de baldíos: (i) la falta de información actualizada y completa por parte de la institución responsable de la administración y adjudicación de los baldíos y (ii) la excesiva concentración de las tierras. En esta oportunidad el INCODER al realizar la contestación, reconoció que la entidad “no cuenta con un inventario de bienes baldíos de la Nación” y como consecuencia de esto, establece la Corte que, se “facilita la concentración inequitativa de tierras de propiedad de la Nación”.

Ahora bien, la Corte Constitucional se inclinó en favorecer más a los bienes públicos, propendiendo por la distribución de la tierra de manera equitativa, pero además queriendo ser congruente con el Estado Social de Derecho, de ahí que decidió revocar el amparo anteriormente deprecado por considerar que si el bien en cuestión carecía de dueño reconocido, además no poseía registro inmobiliario, se podría tratar de un bien baldío el cual de ninguna manera podía estar sujeto a la prescripción adquisitiva de dominio.



Del mismo modo, la Corte advierte que como no se tiene total certeza de que dicho bien sea baldío, es necesario que el INCODER inicie los trámites tendientes a clarificar si es un bien baldío o no, además conmina a los operadores judiciales a rechazar toda demanda de pertenencia que se adelante sobre bienes que posean iguales características del caso bajo estudio.

En este orden de ideas, esta Sentencia establece que, si un bien carece de dueño y además no cuenta con registro inmobiliario, son razones de peso para presumir que se trata de un bien baldío y por lo tanto no podrá ser susceptible de prescripción, por lo que, si dentro de un proceso se evidencian estos presupuestos, se deberá correr traslado a la Entidad competente que en este caso vendría siendo la ANT para que emita concepto clarificando la naturaleza jurídica del bien inmueble.

Con el objetivo de clarificar e identificar los bienes baldíos del Estado, y de “brindar certeza jurídica y publicidad sobre la naturaleza de las tierras en el país de una forma eficiente” la Corte conminó al INCODER que en el término de dos meses siguientes debía adoptar “un plan real y concreto” para desarrollar un proceso nacional de clarificación de este tipo de bienes en todo el país, para así no tener que acudir en cada caso a un proceso individual.

Ordenó a la Superintendencia de Notariado y Registro, a expedir una directriz dirigida a todas las oficinas seccionales en la que: “a) explique la imprescriptibilidad de las tierras baldías en el ordenamiento jurídico colombiano; b) enumere los supuestos de hecho y de derecho que permitan pensar razonablemente que se trata de un bien baldío (por ejemplo que el bien no cuenta con antecedentes registrales o la sentencia se dirija contra personas indeterminadas); y c) diseñe un protocolo de conducta para los casos en que un juez



de la república declare la pertenencia sobre un bien presuntamente baldío.” Y adicionalmente, que presentara un informe consolidado sobre los terrenos baldíos que posiblemente hayan sido adjudicados de manera irregular por medio de procesos de pertenencia y enviarlo al INCODER para que adelante los procedimientos necesarios para la recuperación de dichos bienes.

Conviene entonces señalar que, en virtud de esta providencia, la Corte Constitucional plantea dos reglas que deberá tener en cuenta un operador judicial para proferir sus respectivas providencias:

1. No basta solo con probar los requisitos de la posesión para poder declarar la titularidad de un bien por prescripción.
2. El Juez deberá determinar la naturaleza del bien a usucapir dentro de los procesos de pertenencia, con el propósito de establecer si se trata de un bien susceptible de adquirirse por prescripción, para lo cual se deberá contar con el concepto del INCODER, hoy ANT acerca de la calidad del bien, lo cual es un requisito sin el cual no podrá dar inicio un proceso.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que esta providencia evidenció el problema institucional y social existente en materia de bienes baldíos, se hace necesario relacionar las diferentes posiciones que se tomaron posteriormente, tanto por la misma Corte Constitucional como por la Corte Suprema de Justicia, para así establecer si en la actualidad se cuenta con un criterio jurídico unificado que permita decidir de fondo sobre los casos que se sigan presentando en la materia, o si por el contrario existe todavía una ambigüedad jurídica e institucional que se encuentre impidiendo el acceso a la administración de justicia, además de vulnerar la seguridad jurídica de aquellos que pretendan adquirir bienes que no tengan una buena tradición.



Posteriormente a este fallo, el INCODER, la Procuraduría Agraria, la Superintendencia de Notariado y Registro, presentaron varias acciones de tutela, solicitando se ampare su derecho al debido proceso y al acceso a la justicia, en contra de procesos en los cuales un juez concedía el dominio de bienes que carecían de antecedentes registrales por medio de un proceso declarativo de pertenencia, y en los cuales dichas entidades no fueron vinculadas. Finalmente, la Corte Constitucional, anuló y dejó sin efectos tales decisiones, a través de la revisión oficiosa de las tutelas, adoptando así las reglas establecidas en la sentencia T 488 de 2014, las cuales se exponen a continuación.

Es así como en el año 2016, en Sentencia T-293, en sede de revisión de tutela interpuesta por el INCODER por no ser vinculado en un proceso en el que se declaró la prescripción adquisitiva de dominio de un bien sin antecedentes registrales, la Corte estableció que se debió vincular al Incoder con el objetivo de desvirtuar la presunción de tratarse de un bien baldío. Además, consideró que el hecho de que el Incoder manifestara que sobre un predio no existe información de titulares de derechos reales no es impedimento para continuar con el proceso de pertenencia, pues el juez tiene la obligación de efectuar y solicitar todas las pruebas tendientes a esclarecer la naturaleza de este.

En el mismo sentido, en Sentencia T-461 de 2016, la Corte indicó que, teniendo en cuenta que en la demanda no se aportó certificado de tradición y libertad, el Juzgado que conoció del proceso, antes de declarar la prescripción adquisitiva, tenía la obligación de investigar sobre la naturaleza jurídica del bien objeto de litigio, solicitando al Incoder un concepto del predio. Finalmente decide declarar la nulidad de todo lo actuado en dicho proceso de pertenencia, pues el Juez de conocimiento omitió la obligación que sobre el recae en este tipo de procesos, de determinar si se trata de un bien privado o público.



Posteriormente, en Sentencia T-548 de octubre del mismo año, esta posición es confirmada por la Corte, advirtiendo que, el juez no puede otorgar el dominio mediante un proceso de pertenencia de un bien del cual no se tiene la certeza de ser privado. Además, recuerda a los jueces que mediante este proceso solo se podrá conceder la titularidad de bienes que tengan clara su naturaleza jurídica.

Con la Sentencia T-549 de 2016, igualmente en Sala de Revisión, la Corte Constitucional reafirmó los lineamientos planteados en las sentencias T-488 de 2014 y T-461 de 2016, al establecer que sobre los bienes baldíos opera la imprescriptibilidad y que estos solo pueden ser adjudicados por la Agencia Nacional de Tierras, la Entidad competente para tal fin, en caso de iniciarse un proceso de pertenencia sobre este tipo de bienes esta Entidad debe ser vinculada al proceso obligatoriamente, y al carecer de registro opera la presunción de baldío ante lo cual no podrá prosperar la pretensión de declaración de pertenencia, caso en el cual la demanda deberá ser rechazada de plano.

En cuanto a la carga de la prueba, en esta oportunidad precisa una vez más, que no se encuentra en cabeza del particular o del Incoder, sino que es el juez quien tiene la obligación de efectuar todos los actos necesarios para esclarecer la naturaleza jurídica de un bien que carece de antecedentes registrales.

Posteriormente, en abril y en junio del año 2017, en Sentencias T-231 y T-407, el Tribunal Superior, también en sede de Revisión de tutela interpuesta por el Incoder, contra fallo que declaró la pertenencia sobre un bien que carecía de antecedente registral, al igual que en anteriores fallos, estableció que el Juez no hizo uso de su poder oficioso para decretar las pruebas necesarias a fin de aclarar si se trataba de un bien baldío, por lo cual aplicó normas equivocadas. Y una vez más recalcó, que al tratarse un proceso de un bien del que no se tenga registro de derechos reales, se debe vincular a la ANT.



El Tribunal Constitucional, en Sentencia T-496 de 2018, reitera su posición al revisar acción de tutela interpuesta contra por la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, por oponerse a hacer el registro de una sentencia que concedió la propiedad en proceso de pertenencia, por considerar que esta solo podía adquirirse mediante adjudicación.

En todos los fallos de revisión anteriormente expuestos se le dio la razón al tutelante, ya sea el Incoder o a la Oficina de Instrumentos Públicos, por considerar que al no ser vinculados y/o pretender registrar el dominio concedido por sentencia judicial de un bien presuntamente baldío, uno y otro vulneraba el derecho al debido proceso de tales Entidades, negándoles la oportunidad para proteger los bienes que pertenecen al Estado.

2.3.2 Sentencias Corte Suprema de Justicia – posiciones frente a procesos de pertenencia sobre bienes presuntamente baldíos a partir del año 2014

¿De acuerdo con la jurisprudencia emitida por la Corte Suprema de Justicia entre los años 2014 a 2020, es el proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, el idóneo para acceder a la titularidad de bienes que tienen falsa tradición y carecen de antecedente registral?

<p>SI, Porque cumple con los requisitos establecidos en el artículo 762 del Código Civil y los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 y que disponen que se presume la propiedad privada de quien explota a dicho bien, con ánimo de señor y dueño, desconociendo dominio ajeno y poseyendo dicho bien por un periodo determinado de manera</p>		<p>STC15027/2014 ▲ STC16151/2014 ▲ STC1270/2015 ▲ STC2628/2015 ▲ STC2975/2015 ▲ STC10474/2015 ▲ STC11337/2015 ▲</p>	<p>NO, Porque al no existir por lo menos un propietario de dicho bien, es decir al carecer de antecedente registral, se presume que dicho bien es baldío y por lo tanto no está sujeto a prescripción.</p>
--	--	---	--



pública, pacífica e ininterrumpida.	▲ STC1776/2016 ▲ STC5201/2016	STC16320/2015 ▲ STC3765/2015 ▲ STC9823/2015 ▲ STC9823/2015 ▲ STC4587/2017 ▲ STC5011/2017 ▲ STC8261/2019 ▲ STC8349/2019 ▲ STC5380/2020 ▲ STC7803/2020	
-------------------------------------	--	--	--

Después de proferida la Sentencia T-488 de 2014, en Sala de Casación Civil mediante la sentencia STC15027 de 2014, la Corte Suprema de Justicia decide la impugnación incoada contra la sentencia de tutela adelantada por el Ministerio Público en contra del Juzgado Promiscuo del Circuito de Turbaco, el cual había declarado la pertenencia sobre el bien objeto del proceso. El argumento de dicha impugnación se centró en el hecho de que el INCODER no hubiera sido vinculado dentro del proceso de pertenencia, con la finalidad de poder clarificar la propiedad del bien objeto de litigio. La Corte Suprema en esta ocasión concede el amparo deprecado por la Entidad, toda vez que el Juez acusado no realizó una valoración razonada de la prueba, en tanto que dio por sentado que el bien podía ser sujeto de prescripción, pasando por alto que sobre el mismo no se conocía dueño alguno y que carecía de antecedente registral, indicadores que componen la presunción señalada en la T-488 de 2014. En ese sentido, esta corporación falló teniendo en



cuenta las siguientes reglas:

1. Dentro de los procesos de pertenencia, es necesario determinar la naturaleza del bien en discusión.
2. Cuando dentro de un proceso de pertenencia el bien carezca de historia inmobiliaria, es necesario que el juez decrete pruebas adicionales con el fin determinar que el mismo puede ser objeto de este tipo de procesos.
3. El certificado en que conste la titularidad del bien que se pretende adquirir por prescripción, debe ser un documento en el que se indiquen de forma expresa los titulares de derechos reales sujetos a registro sobre el bien en discusión. No basta un documento en que se exprese que nadie aparece como titular de estos derechos.
4. En los procesos de pertenencia se debe vincular al INCODER, ya que este es el encargado de desvirtuar la presunción del artículo 1 de la Ley 200 de 1936.

Bajo las anteriores reglas, se ajustó la decisión tomada dentro de la sentencia STC16151 de 2014, en donde se tomó postura con respecto a una acción tutelar incoada por el INCODER contra el Juzgado Promiscuos del Circuito y de Paz de Ariporo, el que había declarado la pertenencia de un bien sin matrícula inmobiliaria al demandante, dado que en este proceso no se vinculó al INCODER para que esta entidad defendiera la imprescriptibilidad del bien, pues dados los presupuestos se podía perfectamente inferir que se trataba de un bien baldío.

Luego, en el año 2015 mediante la STC1270, la Corte decidió sobre la impugnación formulada contra el fallo de tutela de la Sala Única del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Yopal. La impugnación versó



en el hecho de que el INCODER no había sido vinculado a dicho proceso, para poder clarificar la propiedad del bien en discusión, sin embargo, y como quiera que la representante de dicha entidad no contaba con el poder respectivo que le permitiera representarla, denegó el amparo solicitado y a su vez decidió no realizar pronunciamiento de fondo alguno, simplemente señaló que el INCODER cuenta con el recurso de revisión para poder discutir dentro de los procesos de pertenencia.

Seguidamente, encontramos la sentencia STC2628 de 2015 donde se decide sobre la impugnación en contra de la sentencia de tutela proferida por la Sala Única del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Yopal, en la cual la Corte dio aplicación a las reglas señaladas en las anteriores Sentencias.

Ahora bien, en este año 2015 existió un buen flujo de providencias entre las que se encuentran STC2973, STC10474, STC11337 y STC16320, las cuales compartieron con la Corte Constitucional el hecho de que en los procesos de pertenencia es necesario determinar la naturaleza del bien. Pero, además esta Corporación advierte que el juez debe decretar pruebas adicionales para saber si dicho bien puede ser objeto de este tipo de procesos. Además, sostiene que en el certificado de tradición se deberá indicar expresamente a los titulares de derechos reales sujetos a registro del bien en discusión y por último que se debe vincular al INCODER para que sea esta Entidad quien desvirtúe la presunción dispuesta en el Artículo 1 de la Ley 200 de 1936

Por su parte, la STC3765 de 2015, decide el caso bajo Litis, dando aplicabilidad a tan solo dos de las cuatro reglas, aunque ello no quiere decir que se haya alejado de la presunción resultante de la Sentencia de Tutela T-488 e 2014:

1. Cuando en un proceso de pertenencia el bien en discusión carece de historia inmobiliaria, es



necesario que el juez decrete pruebas adicionales con el fin de determinar que el mismo puede ser objeto de este tipo de procesos.

2. En los procesos de pertenencia es necesario determinar la naturaleza del bien en discusión

También en esta oportunidad como en las anteriores providencias, la Corte confirma la sentencia impugnada en la que el Tribunal concede el amparo solicitado por el INCODER.

Siguiendo esta dinámica nos encontramos con la STC9823 de 2015 que dentro de sus reglas para tomar la decisión esgrimió:

1. Para que opere la prescripción agraria de manera extraordinaria, se hace completamente necesario que el poseedor pruebe que al ingresar al bien se tenía la plena convicción de que el mismo se trataba de un bien baldío.
2. Necesariamente se deberá probar que el primer poseedor ingresó al bien con esta misma creencia.

De igual manera, dentro de esta providencia se señalaron los elementos que permitieran acreditar de manera razonable que el predio al cual se estaba ingresando era baldío, los cuales son la ausencia de señales de explotación económica del predio o en su defecto los cerramientos que lleven a pensar que se trata de un predio de propiedad privada y haber entrado a poseer el predio sin violencia alguna.

Hasta aquí podemos evidenciar las posturas a favor de la presunción que se originó a partir de la Sentencia T-488 de 2014 y que se mantuvo hasta el año 2015. Conviene señalar que en el año 2016 existen dos posturas contrarias a las inicialmente relacionadas, en tanto que la Sentencia STC1776 decide sobre la impugnación en contra del fallo emitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Tunja, por haber



declarado la pertenencia en favor Rosa Lilia Ibagué. En este caso, el INCODER solicitó invalidar el juicio adelantado por no haber constatado la naturaleza jurídica del bien. No obstante, se confirma el fallo inicial, bajo las siguientes consideraciones: En primer lugar, se adujo que la tutela no es el medio idóneo para que el INCODER impugnara una sentencia de un proceso en el que se consideraba debía haber sido vinculada. Segundo, dadas las presunciones dispuestas en la Ley 200 y el Código Civil, el predio que es explotado económicamente se presume es de propiedad privada. En tercer lugar, si el Estado quiere desvirtuar la anterior presunción, tendrá que acudir a la presunción contraria, esto es, que dicho bien no ha sido explotado económicamente y por lo tanto se reputa baldío, en cuarta instancia, la única finalidad del certificado de tradición, es identificar a los legítimos contradictores de dicha pretensión, y finalmente advierte que los procesos en curso y que se hayan adelantado en vigencia del Código de Procedimiento Civil, no es necesario vincular al INCODER. toda vez que es en el C.G.P en donde se hace necesaria dicha vinculación.

Bajo esta misma línea sigue la sentencia STC5201 de 2016, en tanto que comparte con la anterior providencia las reglas 1, 3, 4 y 5, pero a su vez establece que el poseedor deberá ser reputado el dueño en tanto que otra persona no justifique serlo, por lo tanto, dentro del presente asunto el INCODER debió probar el derecho de dominio en su cabeza. Además, advierte que el proceso de clarificación de la propiedad a cargo del INCODER no puede fungir bajo ninguna circunstancia como prerequisite dentro de los procesos de pertenencia o cualquiera de los asuntos para usucapir de competencia de los jueces.

Durante el mismo año, se profirió la Sentencia STC11024, en la que se puede considerar que la Corte Suprema ha tomado una posición un tanto más neutral en lo atinente a la vinculación del INCODER dentro de los procesos de pertenencia, al respecto manifiesta que éste si deberá ser informado de esta clase de procesos y será decisión propia si participa o no. En consecuencia, como no es obligatoria su vinculación,



no es un contradictor dentro de esta clase de procesos y por lo tanto carece de legitimación para poder interponer el recurso de revisión. Por lo demás en esta ocasión la Corte retoma las reglas de las anteriores sentencias.

En Sentencias STC4587 y STC 5011 de 2017, con relación a la determinación de la naturaleza jurídica del bien a prescribir, reafirma que esta es necesaria en un proceso de pertenencia, puesto que no es posible adquirir de este modo los bienes que pertenecen a la Nación y ante la falta de claridad y certeza de cuáles son éstos, se ha permitido que sean adjudicados de forma irregular mediante procedimientos judiciales, saliendo ilegítimamente del dominio. Respecto del Certificado de inmobiliario indicó que al no encontrar personas inscritas titulares de derechos reales de dominio, este documento no llena los requisitos legales para tal fin. Sobre la carga de la prueba, estableció que esa se encuentra en cabeza del particular para demostrar la naturaleza privada del bien.

Mas tarde, en Sentencia STC8261 de 2019, al decidir la Corte una impugnación, dentro de la acción de tutela, establece que existe una confusión generada respecto de la validez de otros modos de adquirir los bienes baldíos, al respecto menciona que “los abogados litigantes y sus representados, los jueces, para demandar y conceder las pertenencias agrarias sin analizar si se trata de bienes privados o baldíos, y en algunos casos prefiriendo aquella cuando son baldíos”, que puede deberse a la aparición del procedimiento denominado “saneamiento de la pequeña propiedad rural”, establecido por el Decreto 508 de 1974. Proceso que buscaba sanear la pequeña propiedad rural cuando quien la estaba explotando había ingresado a ella creyendo de buena fe que se trataba de un baldío cuando en realidad no era así.

Respecto al caso en estudio, determinó que al carecer no solo de registro inmobiliario sino de inscripción de



personas con derechos reales, era loable determinar que se trataba de un bien baldío, y por ende no era susceptible de adquirir por prescripción. Una vez más la Corte, reitera que le asiste al Juez la obligación de decretar los elementos de convicción necesarios con el fin de esclarecer la naturaleza del predio, de otra manera se coloca en riesgo el patrimonio del Estado.

En sentencia STC8349 de 2019, al decidir impugnación sobre tutela, la Corte concedió el recurso, remitiéndose a la Sentencia T-488 de 2014, concluyó que al tratarse de un bien que hacía parte de un lote de mayor extensión, a pesar de que en el libelo se introdujo Certificado inmobiliario de este último, no contaba con los requisitos para poder ser objeto de adquisición por prescripción, pues se trataba de un bien baldío.

En este caso, la Corte indicó que el juez hizo una indebida valoración de las pruebas, al no analizar con detenimiento los documentos aducidos al proceso, además de que realizó una falsa motivación de la sentencia. Cada caso en particular debe ser valorado como único a fin de garantizar el acceso a la justicia y no realizar juicios a priori sobre la naturaleza jurídica del bien objeto de demanda.

En el mismo año, en la Sentencia STC 8261 de 2019, la Corte al analizar la imprescriptibilidad de los bienes baldíos, sobre las presunciones de propiedad privada frente a la de bien baldío, establece que: “la presunción de propiedad privada en favor de quien ejerce la posesión del bien sólo es predicable para demostrar la buena fe del colono, al momento de solicitar la adjudicación del terreno”.

Al hacer un repudio de la historia registral de este país, la cual es “incompleta y anacrónica”, indica que los bienes baldíos son aquellos cuya titularidad está en cabeza del Estado y se encuentran situados dentro de los límites del territorio del mismo, y en virtud de esa calidad, los particulares pueden hacerse dueños de éstos



sólo y exclusivamente por adjudicación administrativa, para lo cual deberán acreditar ciertos requisitos contemplados en la ley, no siendo posible adquirirlos por otro modo como la usucapión.

La anterior posición fue reafirmada por la Sentencia STC 5380 de 2020, al indicar que, aunque el artículo 1 de la ley 200 de 1936 indica que se presume que los predios rurales poseídos por particulares y explotados económicamente son de propiedad privada, dicha presunción de propiedad privada en favor de quien ejerce la posesión del bien sólo es predicable para demostrar la buena fe del reclamante. En esta ocasión, aduce que existe razonabilidad de la decisión que niega la prescripción adquisitiva de dominio sobre un bien que no cuenta con ningún antecedente registral de propietario inscrito, lo cual conduce a presumirlo como bien baldío. De otro lado, estableció que la discrepancia en la interpretación normativa o en la valoración probatoria no vulnera el debido proceso. No es posible en esta materia hablar de igualdad de trato jurídico, cuando la sentencia CSJ STC1776 de 2016, tiene efecto interpartes.

Finalmente encontramos que en el año 2020, en la Sentencia STC7803 en la cual se fallo con base en los mismos lineamientos, hubo dos salvamentos de voto por parte de los Magistrados Wilson Quiroz Monsalvo y Luis Alonso Rico, pues aducen que la Corte Constitucional se encuentra ejerciendo la ponderación entre las dos presunciones que existen frente a los baldíos y a la propiedad privada, lo que ha comportado la constitucionalización del derecho privado con respecto de los procesos de pertenencia, desconociendo así una posesión que por años pudo haber existido sobre dichos bienes, solo que por alguna circunstancia de la vida, el mismo no estuvo sujeto a registro, además teniendo en cuenta que hoy en día no se cuenta con un inventario registral preciso y confiable.

3. ANALISIS Y DISCUSIÓN DE LA INFORMACION



En cuanto a la jurisprudencia de la Corte Constitucional se puede decir que esta ha mantenido una línea sólida y uniforme respecto del modo de adquisición de un bien que, al no registrar antecedentes de titulares de derechos reales, pertenece a los bienes del Estado, por lo tanto, sobre el opera la presunción de bien baldío, y solo podrá ser objeto de adjudicación por este por medio de procedimiento administrativo de adjudicación de baldíos. Es así como por medio del recurso extraordinario de revisión, este Tribunal ordenó la nulidad en los procesos de pertenencia en los cuales el demandante no cumplió con los requisitos establecidos por la ley para poder obtener el dominio por medio de este modo de adquisición, como lo es aportar el Certificado inmobiliario. Y Aunque conminó a las entidades correspondientes a realizar una actualización del sistema sobre los bienes baldíos en el país, este nunca se realizó. En sendos fallos la Corte enfatizó en la obligación que tienen los jueces de decretar las pruebas necesarias a fin de establecer o determinar la naturaleza jurídica del bien y hacer la correcta valoración de las pruebas aportadas con el fin de no vulnerar los derechos fundamentales de los demandantes y de proteger el patrimonio del Estado. Lo anterior debido a que, al efectuar oficiosamente el recurso de revisión, se evidenció que, en varios casos, la problemática se veía mas acrecentada por cuanto los funcionarios en el transcurso de los procesos no hicieron la adecuada valoración probatoria respecto del Certificado de Instrumentos Públicos, y tampoco ordenaron la práctica de otras pruebas que condujeran a esclarecer la naturaleza jurídica del bien objeto del litigio. Por otro lado, es evidente la discusión frente en quien recae la carga de la prueba, para desvirtuar la presunción pues a diferencia de varios pronunciamientos, la Sentencia T 580 de 2017 indicó que en tratándose de acreditar que el bien a usucapir es baldío, la carga la tiene el Incoder hoy la ANT, siendo desproporcional el trasladarla en cabeza del demandante, pues si el Estado con todas las herramientas que tiene le queda difícil, aún menos lo podrá hacer el particular interesado.



Ahora bien, en cuanto a la línea de la Corte Suprema de Justicia, se puede denotar que mantuvo un criterio uniforme durante todo el año 2014, es decir que aplicó la presunción de que todo bien que carece de antecedentes registrales se presume baldío. Sin embargo, iniciando el año 2015, no pudo tomar postura, al no pronunciarse de fondo, en razón a que el INCODER no pudo legitimar su comparecencia por no contar con un poder de representación en debida firma. Después de este fallo, los ocho pronunciamientos subsiguientes durante todo el 2015, coadyuvaron a la presunción dispuesta para los bienes baldíos. Ya en el año 2016 hubo dos fallos que tuvieron una posición contraria, es decir que apuntaron a la aplicación de la presunción estipulada tanto en la Ley 200 de 1936 como en el código Civil, además establecieron que, si el Estado considera que el predio en discusión es baldío, deberá desvirtuar la presunción demostrando que el predio no está siendo explotado económicamente. En cuanto a la vinculación del Incoder en los procesos de pertenencia es la Sentencia STC11024 del 2015, que se aparta de la regla generalizada, al establecer que no es obligatoria, pero si se le debe notificar a fin de que decida si se hace parte en el proceso o no.

En los pronunciamientos de los años 2017 al 2020, la tendencia vuelve a enmarcarse hacia las reglas establecidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T488 de 2014, los magistrados se alejan de la posición expuesta por las dos sentencias anteriores, para continuar con la misma posición fijada inicialmente.

Una vez abarcado el presente análisis jurisprudencial, se advierte entonces que efectivamente a la fecha no existe un criterio unificado que permita establecer el proceso idóneo para adquirir los bienes que se encuentran en falsa tradición o que carecen de antecedente registral o titulares de derechos reales, así la anterior línea de pronunciamientos en su gran mayoría apoyen el hecho de que si un bien contiene este tipo de situaciones, se entiende que es un bien baldío y que por lo tanto no puede ser adquirido mediante la



prescripción adquisitiva de dominio. En todo caso, el efecto que esta situación ha causado es el hecho de que los cuerpos colegiados para dar solución a esta clase de casos, lo que hacen es acudir a la ponderación entre estas dos pretensiones, lo que ha llevado a constitucionalizar el derecho privado con respecto de los procesos de pertenencia, donde ha predominado la presunción para los baldíos, otorgándole una mera expectativa de ser propietario, cercenando así su derecho a la propiedad privada.

Finalmente, y con todas estas premisas, los procesos para la titulación de bienes que se presumen baldíos, no respetan el derecho sustancial.

4. CONCLUSIONES

En conclusión, las posiciones señaladas en precedencia concuerdan en que no existe una seguridad jurídica que permita garantizar efectivamente el acceso a la propiedad, bien sea porque no existe un inventario que permita saber a ciencia cierta qué bienes pertenecen a la nación y qué bienes son de carácter privado; o porque los órganos estatales han creado normas y procedimientos lejos del alcance de las personas que persiguen la asignación de la propiedad de un bien, pero que no cuentan ni con los recursos, ni con el tiempo ni mucho menos con los contactos dentro de las instituciones para llevar a cabo su cometido o porque existe una ambivalencia entre los modos de adquirir la propiedad cuando se trata de bienes baldíos en Colombia.

Se busca dar respuesta a la siguiente pregunta de investigación: ¿Es el proceso declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, el proceso idóneo para adquirir la propiedad de los bienes que tienen falsa tradición y carecen de antecedentes registrales?



Así las cosas, se tiene que, para poder adelantar un proceso declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, se debe cumplir con una serie de requisitos, y uno de esos es que se debe aportar con la demanda un Certificado de Tradición especial en que aparezcan los antecedentes registrales, en el que se pueda verificar que el bien inmueble tenga un propietario anterior a quien demandar, que sea titular de derechos reales.

En este caso, se puede decir que el proceso judicial si puede garantizar en cierta medida, que se pueda adquirir la propiedad de dichos bienes, siempre y cuando se cumpla con los requisitos contemplados en la ley para adquirir el dominio por medio de un proceso declarativo de pertenencia.

Ahora bien, en el caso de que el bien inmueble objeto de litigio no posea antecedentes registrales de derechos reales de dominio, situación ante la cual opera la presunción de ser “un bien baldío”, el proceso judicial no puede garantizar al demandante que pueda obtener la propiedad del bien objeto de demanda, por cuanto esta no cumple con los requisitos establecidos, ante lo cual, el juez solo podrá inadmitir la demanda para que sea subsanada en los términos establecidos por la ley, y al no poderse subsanar, esta será rechazada, lo cual obliga a los interesados en sanear su propiedad a continuar en la informalidad.

El problema no es solamente que el poseedor esté impedido para obtener la titularidad, pues bien puede continuar haciendo uso de su bien inmueble, pero al no tener la disposición del bien, no podrá acceder por ejemplo, a ayudas del gobierno como subsidios para construcción o para mejoras. Por otro lado, el hecho de que el poseedor no pueda convertirse en propietario, causa afectación sobre los derechos sucesorales de sus descendientes, pues los bienes que no han sido objeto de formalización nunca podrán



conformar la masa herencial.

El problema de la informalidad de predios en Colombia, ha sido un asunto de diversos programas de gobierno, y aunque el constituyente legisla continuamente en pro de esta problemática, el porcentaje de terrenos en situación de informalidad cada día es más alto y aunque se crean leyes sobre leyes no se logra dar solución de fondo al asunto.

El problema, ciertos bienes privados no cuentan en Registro de Instrumentos Públicos con antecedentes registrales, en cuanto a las causas se encuentra que, una de las costumbres más generalizadas en cuanto a la compra de bienes es la de adquirirlos por medio de promesas o contratos de compraventa haciendo uso de la buena fe, pasan de una generación a otra sin la debida protocolización; otra situación comúnmente encontrada es que quien compra no cuenta con capacidad económica suficiente para sufragar los gastos atinentes a los gastos necesarios para la respectiva solemnidad o para cubrir los gastos que demanda llevar un proceso declarativo de pertenencia, y está también la situación de que esa inexistencia de antecedentes se deba a la pérdida de datos o falta de actualización en la Oficina de Instrumentos Públicos frente a la naturaleza jurídica de los bienes.

El proceso judicial para realizar el saneamiento de bienes privados está establecido por la ley, pero simplemente es imposible que el interesado pueda adelantarlos porque los bienes inmuebles carecen de antecedentes registrales, y no porque se trate de bienes baldíos, pues no se encuentran en el Registro de la Agencia Nacional de Tierras en el caso de los bienes rurales, o en las oficinas de Planeación de las Alcaldías tratándose de bienes urbanos, si no por diversas circunstancias ya sean administrativas, culturales o económicas, lo que deja entrever que ni siquiera con el proceso es posible acceder a la propiedad, lo que a



todas luces se convierte en un obstáculo para el acceso a la administración de justicia. Si el objetivo del derecho procesal es efectivizar el derecho sustancial, en el caso de estudio, la imposibilidad de adquirir la titulación de los bienes privados sin antecedentes registrales, lo convierte en inane frente a su propósito, porque la administración de justicia no garantiza un proceso idóneo para titulación de esos bienes.

A pesar de que las Altas Cortes se han ido inclinando hacia los lineamientos jurisprudenciales después de la sentencia T 488 de 2014, los juzgados continúan admitiendo demandas de prescripción adquisitiva de dominio que versan sobre bienes que no tienen Registro Inmobiliario o que carecen de antecedentes registrales, concediendo finalmente el dominio, pero que al intentar el registro en Instrumentos Públicos este es negado por cuanto los jueces no pueden disponer de los bienes sobre los cuales recae una presunción de baldío, por hacer parte del patrimonio público. Dichas sentencias terminan en sede de tutela, donde acaban ordenando la nulidad de todo lo actuado, ante lo cual el demandante ha recorrido un largo camino en vano pues muy al contrario de recibir solución a su problema, queda con el mal sabor de haber incurrido en un desgaste descomunal desde cualquier punto de vista.

Ahora bien, es evidente el choque jurisprudencial frente a las dos presunciones, la de propiedad privada y la de bien baldío. La postura antes de la Sentencia T488 de 2014, tendía a conceder el dominio de un bien por medio del proceso de pertenencia cuando se cumpliera con los requisitos señalados en la ley, dando prevalencia a la presunción de propiedad privada, con la cual se beneficiaba al particular. Entonces la carga de la prueba la tenía el Estado, quien debía probar que el bien objeto de litigio no hacía parte del patrimonio público. Después de la Sentencia mencionada, se le dio prelación a la presunción de bien baldío, la cual establece que ante la inexistencia de un titular de derechos reales inscrito en el registro de Instrumentos Públicos, se presume que el bien pertenece a la Nación, con la cual se le traslada la carga



probatoria injustificadamente, al ciudadano interesado en sanear su propiedad, favoreciendo al Estado, dejando de lado la obligación que le asiste a este de garantizar el acceso a la administración de justicia.

De otro lado, es indiscutible el vacío normativo en materia de saneamiento de este tipo de bienes, si bien la ley había establecido un proceso para tal fin, jurisprudencialmente se le ha ido introduciendo un sin número de trabas. Es por ello que, se pretende instar al legislador para que estipule la normatividad necesaria a fin de subsanar la ambigüedad imperante en la materia y que coloca al ciudadano en desventaja probatoria frente a la artillería del Estado, acrecentando tangencialmente la desigualdad existente en este país frente a la concentración de tierras.

CRONOGRAMA

ACTIVIDADES/ MES	MES 1		MES 2				MES 3				MES 4			
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA	X													
ELABORACION PROPUESTA		X												
RECOLECCIÓN DE DATOS – DESARROLLO DEL TRABAJO			X	X	X	X	X	X	X	X				
ANÁLISIS Y RESULTADOS									X	X	X			
CONSOLIDACION DOCUMENTO												X	X	
SOCIALIZACIÓN														X

DOCUMENTACIÓN Y SOPORTES



Webgrafia

[Código Civil \(1887\). Edición 2014. Editorial Unión Ltda.](#)

[Congreso de Colombia. \(18 de julio de 1997\). DO: 43091. Recuperado de
http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1659295](#)

[Congreso de Colombia. \(18 de julio de 1997\). DO: 43091. Recuperado de
http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1659295](#)

[Congreso de Colombia. \(30 de julio de 2020\). DO: 51391. Recuperado de
http://www.suin-
juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/30039641](#)

[Corte Constitucional. \(2014\). CORTE CONSTITUCIONAL. SALA QUINTA
DE REVISIÓN. \(2014\). Expediente T-4.267.451. Sentencia T-488 de
2014. \(09, julio, 2014.\) M.P Jorge Iván Palacio Palacio. Recuperado de:](#)

[Corte Constitucional. \(2014\). Sentencia C-466/14 M.P MARÍA VICTORIA
CALLE CORREA. Recuperado de
https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2014/C-466-14.htm](#)

[Corte Constitucional. \(2016\). Auto 222/16. Recuperado de
https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2016/a222-16.htm](#)

[Corte Constitucional. \(2016\). Expediente T-3.098.508. Sentencia SU 235 de
2016. \(12 de mayo de 2016\). M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado.](#)

[Corte Constitucional. \(2016\). Expediente T-5.589.880.Sentencia T-548 de 2016.
\(11 octubre 2016\) MP. Jorge Iván Palacio Palacio.](#)

[Corte Constitucional. \(2016\). Sentencia T-549/16 M.P JORGE IVÁN PALACIO
PALACIO. Recuperado de](#)

[Corte Constitucional. \(2017\). Sentencia T-580/17 M.P CARLOS BERNAL](#)



[PULIDO. Recuperado de](#)

Corte Constitucional. (9 de julio de 2014). Sentencia T-488 [M.P. Jorge Iván Palacio Palacio]

[Corte Suprema De Justicia. \(2014\). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Expediente STC15027- 2014. M.P.: Ariel Salazar Ramírez.](#)

[Corte Suprema De Justicia. \(2014\). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Expediente STC16151- 2014. M.P.: Fernando Giraldo Gutiérrez.](#)

[Corte Suprema De Justicia. \(2015\). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Expediente STC10474- 2015. M.P.: Luis Armando Tolosa Villabona.](#)

[Corte Suprema De Justicia. \(2015\). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Expediente STC10720- 2015. M.P.: Álvaro García Restrepo.](#)

[Corte Suprema De Justicia. \(2015\). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Expediente STC11637- 2015. M.P.: Luis Armando Tolosa Villabona.](#)

[Corte Suprema De Justicia. \(2015\). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Expediente STC1270- 2015. M.P.: Jesús Vall de Rutén Ruiz.](#)

[Corte Suprema De Justicia. \(2015\). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Expediente STC16320- 2015. M.P: Marharita Cabello](#)



	<p>Blanco.</p> <p>Corte Suprema De Justicia. (2015). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Expediente STC2628- 2015. M.P.: Luis Armando Tolosa Villabona.</p> <p>Corte Suprema De Justicia. (2015). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Expediente STC2973- 2015. M.P.: Luis Armando Tolosa Villabona.</p> <p>Corte Suprema De Justicia. (2015). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Expediente STC3765- 2015. M.P.: Jesús Vall de Rutén Ruiz Casa.</p> <p>Corte Suprema De Justicia. (2016). CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia STC1776-2016. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, P. 18.</p> <p>Corte Suprema de Justicia. (2016). STC1776-2016, Sala de Casación Civil. M.P.: Luis Armando Tolosa Villabona. Recuperado de https://disajcucuta.files.wordpress.com/2017/06/1-stc1776-20161.pdf</p> <p>Corte Constitucional. (2014). Sentencia T-488 de 2014. Recuperado de https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2014/T-488-14.htm#_ftn13</p>	
Infografía		