

Señores

MAGISTRADOS SALA CIVIL - FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
E.S.D.

Asunto: Recurso de Apelación

Proceso: Pertenencia 2018-00075

Demandante: Howard Steve Alvarez Medina

Demandados: Personas Indeterminadas

BRYAN EDISON ALVAREZ MEDINA, identificado con la cedula de ciudadanía numero 1.072.665.435 expedida en Chía y portador de la tarjeta profesional de abogado numero 391903 expedida por el C.S. de la J. residente y domiciliado en la carrera 7 N° 9 – 34 del municipio de Chía, en mi calidad de apoderado sustituto de la abogada ELVA YOLANDA MEDINA CASTAÑEDA , quien actúo como titular dentro del proceso del asunto, por medio del presente escrito y encontrándome dentro de los términos otorgados por la norma, con todo respeto acudo a su Despacho con el fin de sustentar el recurso de APELACION interpuesto por la abogada ELVA YOLANDA MEDINA CASTAÑEDA, dentro de la audiencia de fallo surtida el día 10 de octubre de 2022 a la hora de las 2:00 p.m. y dentro del proceso del asunto, para lo cual me pronuncio de la siguiente manera:

La sentencia recurrida al pronunciarse en el fondo del asunto niega las suplicas de la demanda al considerarse en síntesis que el inmueble de mayor extensión, del cual se pretende usucapir el de menor extensión es un predio no susceptible de Usucapición, conforme a lo manifestado por la Agencia Nacional de Tierras y a lo expuesto por La Corte Constitucional en el comunicado número 16(26) del 18 de agosto de 2022, el cual dio a conocer sucintamente la sentencia de unificación número 288 del 2022.

No se comparte la decisión que aquí se ataca por cuanto es contraria a la realidad, al denotar que se falló con interpretaciones rigoristas y alejadas de la realidad que se presenta en el predio, pues el Despacho como lo manifiesta en la sentencia atacada se atiene únicamente a lo manifestado por la Agencia Nacional de Tierras quien da por sentado lo manifestado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el Certificado especial para pertenencia que se aportó al proceso, con fecha 2 de marzo de 2022 en donde en el numeral TERCERO dice" Cabe advertir que respecto al inmueble objeto de consulta **puede** tratarse de un predio de naturaleza baldía que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras - ANT- Artículo 65 de la ley 160 de 1994 (**en caso de que su característica sea RURAL**), **Nótese que allí dice claramente "PUEDE TRATARSE" en ningún momento lo está asegurando**, sin embargo la Agencia Nacional de Tierras , lo tomó como una aseveración sin averiguar sobre la realidad del inmueble, obviando el principio de que la realidad prima sobre la forma, en donde en caso de divergencia entre lo que ocurre en la realidad y lo que se ha plasmado en documentos, debe darse prevalencia a lo que ocurre en la práctica.

Aunado a lo anterior no se puede predicar que el inmueble objeto de litigio es un inmueble baldío, toda vez que como se puede constatar con los

documento aportados al proceso es un inmueble que ha venido pagando el impuesto predial al municipio

Así mismo siendo clasificado por la autoridad municipal como centro poblado, entiéndase como "Centro poblado (CP): es un concepto creado por el DANE para fines estadísticos de localización geográfica de núcleos de población. Se define como una **concentración de mínimo veinte (20) viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí, ubicada en el área rural de un municipio o de un Corregimiento Departamental**" mal podría catalogarse como bien baldío, pues al referirnos a los bienes baldíos como lo establece " La Corte Suprema de Justicia, al resolver una impugnación de una sentencia de tutela, estudió el concepto de terreno baldío e indicó dos presunciones, acordes con los artículos 1° y 2° de la Ley 200 de 1936, así:

1.)**Se presume que son de propiedad privada y no baldíos** los inmuebles rurales poseídos por particulares, los cuales efectúan **explotación económica** del suelo mediante hechos propios de dueño, como plantaciones, sementeras, ocupación con ganados u otros de igual significación

2.)**Se presume que son baldíos** cuando los terrenos agrarios no son poseídos de la forma anterior, es decir, que no son objeto de aprovechamiento económico.

Afirmó la alta corporación que si el Estado discute la primera presunción, es decir, que afirme que el bien **no** ha sido explotado económicamente, **está obligado a demostrar que es un predio baldío, comprobando que no se cumplen las circunstancias para establecer su naturaleza privada.**

También, la Sala de Casación Civil determinó que los terrenos baldíos son bienes de propiedad del Estado, de uso público y son imprescriptibles, es decir que su dominio no puede adquirirse por prescripción, y aseguró que no es posible establecer la calidad o naturaleza sobre los inmuebles o terrenos únicamente con el certificado emitido por el registrador de instrumentos públicos, puesto que este documento sirve para formar el contradictorio e indicar quién constituye la parte demandada.

Así mismo, aclaró que en el caso de que el certificado indique alguna o algunas personas como titulares de derechos reales del inmuebles (propiedad, uso, usufructo o habitación) se debe dirigir la demanda en contra de estas, y en el evento que el escrito indique que el predio no cuenta con antecedentes registrales, ni titulares de derechos reales, la demanda se presenta contra las personas indeterminadas".

Es así como Señor Juez al atenerse únicamente al concepto dado por la ANT, así como al comunicado 26 de La Honorable Corte Constitucional del 18 de agosto de 2022 , emite su fallo sin adentrarse en mayor estudio que el simple concepto de la ANT, quien tampoco realizó el estudio correspondiente, debe hacer la declaratoria de bien baldío mediante acto administrativo de carácter general, el cual será publicado.

El Despacho del Señor Juez actuó de manera apresurada, pues si se hubiese hecho una investigación más a fondo con lo recaudado en la Inspección Judicial realizada al predio, se podría haber establecido que dicho inmueble de acuerdo a lo establecido en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (acuerdo 017 del 2000)QUE RIGE en el municipio de Chía se encuentra catalogado como CENTRO POBLADO RURAL, los cuales son concentraciones de viviendas de más de 20 unidades diferentes a los

conjuntos residenciales que no fueron construidos bajo el régimen de reglamento de propiedad horizontal .

-Que son rurales pero con características urbanas y tienen mayor densidad poblacional del suelo rural, entre otras características.

De la misma manera la ANT hace alusión a lo que dice el numeral 1 del artículo 48 de la ley 160 de 1994 que dispone que la propiedad privada sobre la extensión territorial respectiva se prueba de dos maneras: i)... o ii) la cadena de transferencias del derecho de dominio en los términos que se refieren en el artículo, es decir anteriores a 1974; siendo así al observar el certificado de libertad que reposa dentro del proceso , a de tenerse en cuenta que en la anotación numero 1 data del 11 de enero de 1937, con el cual el señor Ceferino Bernal compra derechos y acciones a Basilia Ramírez V de Bernal y continúan así las transferencias de los derechos, lo que constituye una real posesión innegable, por cuanto nunca ha sido oponible a nadie dicha posesión y mucho menos el Estado ha interferido en la misma, en este caso el Municipio es consciente de la realidad que se vive en su territorio y a través de sus legisladores hacen lo posible por legalizar estos predios.

Asi mismo se debe tener en cuenta que en la anotación número 10 del certificado de tradición de la Matricula inmobiliaria 50N-20035645 que reposa dentro del expediente con fecha 3 de marzo de 2022, el Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca mediante sentencia de fecha 14 de julio de 2014, declara la pertenencia sobre un lote segregado del de mayor extensión, es decir del que hoy es objeto de la Litis, abriendo cuatro nuevas matrículas inmobiliarias.

Por lo anterior no resulta igualitario el trato que en este caso se da a mi poderdante toda vez que si ya una autoridad adjudico en pertenencia un predio segregado del de mayor extensión y del cual se pretende usucapir el de mi poderdante, ahora se le de un trato diferente siendo cierto que se tratan de predios que se segregan del mismo de mayor extensión.

Por su parte en el comunicado 26 del 18 de agosto de 2022 la Honorable Corte Constitucional manifiesta "Para la Corte, la situación descrita refleja una problemática estructural relacionada con la tenencia y posesión de la pequeña propiedad rural que, según pusieron de presente algunos intervinientes en la audiencia realizada en el trámite de este proceso, ha facilitado el despojo de pequeños cultivadores, la excesiva concentración de la propiedad rural, en algunos casos la apropiación indebida de baldíos; al tiempo que pone en duda la seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones de los campesinos con la tierra. Esta consideración no nos aplica para este caso toda vez que el predio a pesar de ser RURAL tiene connotación urbana, como ya se manifestó es catalogado por el POT del municipio de Chía Cundinamarca como CENTRO POBLADO, es decir no tiene explotación económica más que la construcción de vivienda para los poseedores de dichos predios.

Ahora bien no podemos perder de vista que los sistemas registrales en Colombia han tenido graves falencias con las cuales ha perjudicado en gran parte la adquisición de derechos reales sobre los inmuebles pues en el desorden que siempre han presentado, han hecho inscripciones de algunos inmuebles o han obviado la inscripción de otros, esto perjudicando a las personas que por falta de conocimiento han permitido que el Estado a través de estas entidades vulneren el derecho que les asiste como propietarios.

Por ultimo se debe resaltar que el comunicado 26 del 18 de agosto de 2022 de la Honorable corte Constitucional estableció: Sin perjuicio de dicha implementación y mientras el legislador no modifique la normatividad vigente, las autoridades deberán continuar ejerciendo sus funciones en materia de recuperación de baldíos, para lo cual se basarán en criterios de priorización de los predios que en realidad reflejen concentración o acumulación indebida de tierras. De igual manera, deberán enfocarse en (i) aquellos departamentos o regiones en los cuales ha habido más procesos de prescripción adquisitiva sobre bienes presuntamente baldíos, o (ii) lugares que evidencien mayores índices de acumulación de tierras.

Por lo anterior se resalta la orden dada por la Corte en el sentido de verificar si para la solicitud de declaración de pertenencia existe acumulación o concentración indebida de tierras, que para el caso que nos ocupa no existe ya que el predio que se pretende usucapir únicamente son 1.600 metros cuadrados que ni siquiera alcanza a ser una UAF.

Con fundamento en los planteamientos que anteceden solicito muy respetuosamente se sirva revocar la sentencia recurrida, dictando en su lugar la que en derecho deba reemplazarla.

ANEXOS

Me permito anexar al presente escrito certificación de la Secretaria de Planeación del Municipio de Chía Cundinamarca Dirección de Ordenamiento Territorial, en la que certifican lo dicho en esta sustentación con respecto a que el predio de mi poderdante está reglamentado en el artículo 31 del POT como centro Poblado

De los Honorable Magistrados

Atentamente,

BRYAN EDISON ALVAREZ MEDINA
C.C.Nº 1.072.665.435 de Chía
T.P. 391903 del C. S. de la J.
Celular: 3212062797
Email: bryan920702@gmail.com