

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA**
SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., enero doce de dos mil veintitrés.

Proceso : Pertenencia.
Radicación : 25754-31-03-001-2022-00173-01

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto proferido el 3 de agosto de 2022, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, rechazando de plano la demanda formulada por carecer el inmueble objeto material del reclamo de titular de derecho real de dominio.

ANTECEDENTES

1. Las señoras Blanca Lucía y Lilia López Vargas interponen demanda en contra personas interesadas indeterminadas que pudieran tener algún derecho en los inmuebles denominados LOTE 1 y LOTE 2, que hacen parte del predio de mayor extensión ubicado en la calle 14 A #9-57 de Soacha, con área de terreno de ciento setenta y cuatro metros cuadrados (174.00 M2), para cada uno de ellos, sobre el inmueble de cédula catastral 0101000000740006000000000, matrícula inmobiliaria 051-93827 de la O.R.I.P. de Soacha, bienes que identifican en mayor y menor extensión.

Pretenden se declare que adquirieron por usucapión los inmuebles identificados y que se disponga que la oficina de registro abra nuevos folios de matrícula inmobiliaria para cada uno de aquellos inmuebles, derivadas del folio correspondiente al inmueble de mayor extensión.

Mediante auto del 3 agosto de 2022 la jueza de primera instancia rechaza de plano la demanda aplicando lo dispuesto en el artículo 375 del C.G.P. al considerar que como el inmueble sobre el que recaen las pretensiones de la demanda es un bien baldío pues según el certificado especial expedido por la oficina de registro carece de titular de derechos reales y es esa la conclusión que ante tal situación deriva la jurisprudencia que rige la materia.

2. Las demandantes recurren reclamando la revocatoria de la decisión y que se disponga su admisión, señalan que si bien el precedente jurisprudencial es vinculante puede apartarse el juzgador del mismo cumpliendo la carga argumentativa, pues también ha dicho la jurisprudencia que la presunción de bien baldío es juris tantum, admite prueba en contrario, y que es entonces deber del juez adelantar el debate probatorio para establecer si es o no el inmueble baldío, pues el rechazar de plano la demanda porque el certificado especial no señale un titular de derecho real de dominio puede vulnerar el derecho de acceso a la administración de justicia.-

Que “Al respecto, vale la pena recordar lo que en el año 2017 dijo la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia STC15887, en un caso muy similar al que se discute acá. Dijo en esa ocasión el alto Tribunal: “De no figurar ninguna persona como titular de derecho real, el proceso se adelanta contra personas indeterminadas, situación plenamente aceptada por el ordenamiento jurídico, sobre la cual se ha indicado lo siguiente:

(...) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que “no aparece ninguna” persona como titular “de derechos reales sujetos a registro”. Caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de personas indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil. (C-275 de 2006).

Ahora bien, tal como lo expresara esta Corporación «no es válido sostener que, ante la ausencia de titulares de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse como baldío, ni tampoco que si la ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que en él se acredite por el actor que se dan las condiciones de los artículos 3o. y 4o. de la Ley 200 de 1936...», y para iniciar el proceso de pertenencia no es indispensable «la existencia de titulares de derechos reales sobre el predio objeto de la pretensión, ni que éste se halle inscrito en el respectivo registro inmobiliario...» (CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306).”

Más adelante, en la citada jurisprudencia, se agregó:

“...es necesario distinguir, entonces, entre el certificado del registrador de instrumentos públicos que se denomina «negativo» y aquel que no indica -de manera clara y expresa- que respecto del predio al cual hace referencia, no aparece ninguna persona como titular de un derecho real sujeto a registro.

El primero, según se explicó, ha sido plenamente aceptado en el ordenamiento positivo y da lugar a que el proceso de declaración de pertenencia sea adelantado contra personas indeterminadas cuya protección se garantiza a través del emplazamiento que en forma obligatoria debe realizarse, sin que eso conlleve necesariamente una decisión estimatoria de las pretensiones, porque en virtud de sus atribuciones constitucionales y legales, el juez siempre deberá valorar el cumplimiento de los requisitos fijados por el legislador para la prescripción adquisitiva de la propiedad.

Y para reafirmar lo concerniente al Certificado Especial de Pertenencia que no señala actual titular inscrito de derecho real de dominio, más adelante y en el mismo fallo, dijo la Corte Suprema:

“Son las circunstancias de cada caso en particular las que determinarán si un inmueble que carece de antecedente registral es de dominio privado, o corresponde a un bien fiscal adjudicable como lo son los terrenos baldíos, naturaleza que se aseguró en el libelo introductorio tenía el predio, los cuales están afectados al cumplimiento de una finalidad de interés público, y en la valoración que al efecto se realice es primordial el análisis de aspectos como la calidad agraria o urbana del bien, la época de inicio de la posesión, el tipo de prescripción adquisitiva que se alega, los actos posesorios desplegados, la extensión superficial del fundo y la normatividad vigente, de modo que no es posible asentar reglas absolutas en defensa del carácter privado del predio, como tampoco de su calidad de público” –

Para concluir afirmando que aplicando esa jurisprudencia a su caso se podría concluir que del folio de matrícula inmobiliaria que el bien se desprende que ha estado sometido a explotación económica por particulares desde el año 1936, tiene una individualidad catastral y paga impuesto predial y ello sería indicio para desvirtuar su presunción de baldío y que no existe motivo para que del certificado pudiera deducirse que se trata de un bien fiscal o de propiedad de alguna entidad pública, para que se aplique el inciso segundo del numeral 4 del artículo 375 del C.G.P. y que sería el ejercicio probatorio oficioso con remisión de comunicaciones a catastro municipal, secretaría de Planeación, la Agencia Nacional de Tierras y sus respuestas las que aporten claridad de si trata o no de predio baldío no susceptible de prescripción.

Se procede entonces a decidir la alzada tomando para ello las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Debe partirse de señalar como en este caso, desde la demanda se afirmó que el inmueble carecía de titular de derecho de dominio y así lo informó el funcionario de registro de instrumentos públicos en la certificación especial que para estos trámites se le impone expedir, al señalar que el inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula No. 051-93827 carecía de titular inscrito de derecho real de dominio, que sus seis inscripciones que tenía a la fecha eran de falsa tradición desde el año 1936.

Lo que se corrobora con la revisión de las mismas anotaciones en el mencionado folio y en la certificación que aparece en su complementación de que fue abierto el día 5 de julio de 2002 con base en falsa tradición, compraventa de derechos y acciones herenciales en la sucesión ilíquida de Pedro Rincón y Concepción Sánchez, sucesiones que se afirma no fueron encontradas.

Asimismo, que esta nueva matrícula No. 051-93827 de la recientemente creada O.R.I.P. de Soacha, sustituye por traslado efectuado el 17 de mayo de 2015 la matrícula 50S-4O4OO341 de la O.R.I.P. de Bogotá, zona sur.

Carencia de titular inscrito de derecho real de dominio que no se puede considerar superada y sí ratificada con el aporte de dos de los título antecedentes de transferencia de derechos y acciones herenciales vinculados al predio de mayor extensión, escrituras 1597 de abril 17 de 1964 de la notaría 1ª de Bogotá y 958 del 7 de julio de 2003 de la notaría primera de Soacha, que dan cuenta de que lo allí transferido es falsa tradición, debiendo entonces concluirse que el inmueble que aquí se pretende en prescripción es un bien baldío y con ello imprescriptible.

2. No se pueden acoger los reparos de las actoras pues la anotada circunstancia hace que, acogiendo el precedente vinculante en la materia, se imponga el rechazo de la demanda, pues como lo evidencian las pruebas y lo reconocen los demandantes quienes por demás dirigen la acción contra personas indeterminadas, no existen registrados titulares de derecho real de dominio sobre el bien objeto material del reclamo usucapiente y tal situación hace que se predique que es aquel un baldío.

En efecto, existe una consolidada lectura de la problemática por la Corte Suprema de Justicia, fallos **STC9846-2017 de julio 10 de 2017, STC10407-2017 de julio 19 de 2017, STC17415-2017 de octubre 25 de 2017**, posteriores a los invocados por el recurrente, que concluye que la ausencia de titulares de derecho de dominio en el folio de matrícula inmobiliaria hace presumir el carácter de baldío del predio e impide su prescriptibilidad, pues sólo puede ser objeto de adjudicación por la Agencia Nacional de Tierras.

Fallo en el que la Corte Suprema como sustento de su decisión expone:

«4.1. En efecto, el artículo 202 de la Constitución Nacional de 1886 establecía que pertenecen a la «República de Colombia»:

«1. Los bienes, rentas, fincas, valores, derechos y acciones que pertenecían a la Unión Colombiana en 15 de abril de 1886.

2. Los baldíos, minas y salinas que pertenecían a los Estados, cuyo dominio recobra la Nación, sin perjuicio de los derechos constituidos a favor de terceros por dichos Estados, o a favor de éstos por la Nación a título de indemnización.

3. Las minas de oro, de plata, de platino y de piedras preciosas que existan en el territorio nacional, sin perjuicio de los derechos que por leyes anteriores hayan adquirido los descubridores y explotadores sobre algunas de ellas» (Subraya la Sala).

A su turno, el artículo 675 del Código Civil se refiere a los baldíos, al establecer imperativamente que «[s]on bienes de la Unión todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño», norma que se incluyó, no como mera presunción sino como un mandato legal.

*De igual manera, la jurisprudencia constitucional ha puntualizado, que las tierras baldías «son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de **bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley**» (Resalta la Sala, C.C. C-595 de 1995).*

Bajo esa perspectiva, solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de los particulares por medio de la adjudicación y con el cumplimiento de ciertos requisitos, es más, en el transcurso de los años el legislador ha prohibido la adquisición de esos bienes por otro modo distinto a ese, ni siquiera por usucapión, así

por ejemplo el artículo 2519 del Código Civil establece que «Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso».

Luego, el artículo 3° de la Ley 48 de 1882 consagró que: «[L]as tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil». Así mismo, el canon 61 de la Ley 110 de 1912 dispuso que «[e]l dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción» y en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 se estableció que:

«La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que se delegue esta facultad.

«Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa» (Resalta la Corte).

Entonces, existen numerosas normas que siempre han pregonado la imposibilidad de obtener por usucapión los bienes del Estado y algunas se refieren en particular a los baldíos, las cuales como se dijo, parten de la constitución misma y en varias oportunidades han sido objeto de estudios de constitucionalidad (Ver sentencias C 595 de 1995; C 097 de 1996; C 530 de 1996; C 536 de 1997, entre otras) las cuales siempre han sido declaradas exequibles.

Al respecto, la Corte Constitucional en la sentencia T 488 de 2014, recoge lo esencial en materia de imprescriptibilidad de los terrenos baldíos, y concluye que es procedente la tutela para proteger esos bienes del Estado frente a las sentencias que han acogido las pertenencias demandadas por tratarse de bienes que son absolutamente imprescriptibles, y cuyo camino para la obtención de su dominio es única y exclusivamente la adjudicación por parte del Estado. Así concluye la memorada sentencia sobre el tema:

«La disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. El artículo 65 de esta norma consagra inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante un título traslativo emanado de la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor:

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

En esa medida, los baldíos son bienes inenajenables, esto es, que están fuera del comercio y pertenecen a la Nación, quien los conserva para su posterior adjudicación, y tan solo cuando ésta se realice, obtendrá el adjudicatario su título de propiedad.

Ese mismo año, al analizar la constitucionalidad de la disposición del Código de Procedimiento Civil que prohíbe el trámite de la solicitud de pertenencia sobre bienes imprescriptibles, la Corte (C-530 de 1996) avaló ese contenido. Dentro de sus consideraciones, destacó que siendo uno de los fines esenciales del Estado la prestación de los servicios públicos resulta indispensable salvaguardar los bienes fiscales, los cuales están destinados para este fin. Esta limitación en el comercio de los baldíos tampoco quebranta la igualdad en relación con los bienes privados, sobre los cuales sí procede la prescripción adquisitiva, por cuanto “quien posee un bien fiscal, sin ser su dueño, no está en la misma situación en que estaría si el bien fuera de propiedad de un particular. En el primer caso su interés particular se enfrenta a los intereses generales, a los intereses de la comunidad; en el segundo, el conflicto de intereses se da entre dos particulares”.

El trato diferenciado sobre los terrenos baldíos que se refleja, entre otros aspectos, en un estatuto especial (Ley 160 de 1994), en la prohibición de llevar a cabo procesos de pertenencia y en la consagración de requisitos para ser

beneficiarios del proceso de adjudicación administrativa, responde a los intereses generales y superlativos que subyacen».

4.2. *En ese contexto, resulta claro que los bienes baldíos son aquellos cuya titularidad está en cabeza del Estado y se encuentran situados dentro de los límites 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”.*

3. Además debe considerarse que si bien que el artículo 1° de la Ley 200 de 1936 establece que se *«presume que no son baldíos sino de propiedad privada»*, los inmuebles rurales que siendo poseídos por particulares son explotados económicamente *«por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación»*, la aludida presunción, sólo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, pues se itera, de acuerdo con el artículo 675 del C. C., se tienen como baldíos los fundos que carecen de otro dueño, no siendo esta norma una presunción, luego entonces, es claro que es una carga probatoria del demandante, demostrar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare en cabeza suya la usucapión a través del proceso judicial.

Al respecto, en un caso 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 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).

4. Pues es el citado precedente el que acá se asume y que permite concluir que, aunque el inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula 051-93827 de la recientemente creada O.R.I.P. de Soacha, tiene un historial registral de 87 años, entre particulares, como se desprende de las seis anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria, así como de la escritura que dio lugar a la apertura del mismo que data del año 1936, compraventa de derechos y acciones herenciales en la sucesión ilíquida de Pedro Rincón y Concepción Sánchez no hay en esa cadena antecedente registro de derecho de dominio y quienes han detentado materialmente el inmueble no ejercen ni han ejercido posesión sino una mera detentación, como lo concluye la doctrina probable que se trajo a colación en antecedencia.

Que debe entonces considerarse que el predio que se pretende es un bien baldío y con ello imprescriptible y que ello impone el rechazo de la demanda, pues conforme al numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso, *“La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”* y que *“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". Norma que armoniza con el artículo 3 de la ley 48 de 1882, 61 de la ley 110 de 1912 y 65 de la ley 160 de 1994, disposiciones que consagran la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos.

5. En síntesis, se encuentra que la decisión del juez de primera instancia de rechazar la demanda por carecer el inmueble objeto material del reclamo de titular de dominio y presumirse baldío y por ende imprescriptible, no vulnera el derecho de acceso a la justicia de las demandantes que deben acudir a otras vías para buscar su cometido, como lo señala la doctrina probable citada.

Asimismo, que atendiendo el precedente vigente de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en la materia, es la apelada una decisión conforme a derecho y el Tribunal, aunque como lo afirma el recurrente y lo establece la sentencia de control de constitucionalidad del artículo 4 de la ley 169 de 1896, puede el juez apartarse del precedente judicial cumpliendo las cargas de transparencia y argumentación, no considera en el caso hacerlo porque encuentra en aquél, que configura una doctrina probable que aunque no es obligatoria sí es vinculante, un soporte jurídico suficientemente convincente para asumirlo y aplicarlo al caso.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de decisión Civil-Familia.

RESUELVE

CONFIRMAR el auto apelado proferido el 3 de agosto de 2022, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, que rechazó de plano la demanda formulada por carecer el inmueble objeto material del reclamo de titular de derecho real de dominio.

Sin costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y devuélvase,


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado