

Señores.

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

E. S. D.

RADICADO: 2015- 00383.

DEMANDANTE: JUAN MARÍA ANÍBAL HARKER SALGADO

DEMANDADO: JAIME PEDRAZA Y OTROS

ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHOCONTÁ CUNDINAMARCA EL 27 DE FEBRERO DE 2020 NOTIFICADA EN ESTADO EL 28 DE FEBRERO DE 2020.

JENNY S. ARBOLEDA HUERTAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.002.468 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 153.084 del C.S. de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada de la demandante dentro del proceso de la referencia, señor JUAN MARÍA ANÍBAL HARKER SALGADO, me permito presentar SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto contra la Sentencia proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHOCONTÁ CUNDINAMARCA el 27 de febrero de 2020 notificada en estado el 28 de febrero de 2020, así:

Conforme a lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las primeras, o no ejercitarse los segundos durante cierto tiempo, concurriendo además los restantes requisitos legales. Dispone así mismo el artículo 2518 del mismo código, que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se hayan poseído cumpliendo las condiciones legales, por tanto, para que opere dicho fenómeno se hace necesario que el accionante demuestre haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley en cada caso.

La posesión que tiene el señor JUAN MARIA ANIBAL HARKER SALGADO sobre el bien objeto de prescripción se apoya en dos presupuestos bien definidos, en primer lugar el **corpus**, elemento material y objetivo constituido por la detentación material de la cosa, es decir, su mantenimiento dentro de la órbita de manejo y disposición suya y en el **animus**, elemento intencional y subjetivo que hace referencia al aspecto psicológico de reputarse a sí mismo dueño, sin reconocer dominio ajeno,

de tal suerte que lo ha exteriorizado a los demás con la certeza que es el dueño del bien inmueble objeto del proceso.

Obra en el expediente la diligencia de inspección judicial en la cual se pudo comprobar por parte del señor juez; que el señor detenta posesión material sobre el bien inmueble con ánimo de señor y dueño teniendo los elementos de CORPUS Y ANIMUS además de ser PUBLICA, PACIFICA E ININTERRUMPIDA, además de la declaración del señor GERMÁN TOVAR PRIETO, quienes han declarado que conocen de vista y trato al demandante y que el mismo ha poseído el bien objeto de prescripción por más de 30 años, con ánimo de señor y dueño, y sin reconocer dominio ajeno, de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que así mismo no conocen otro dueño, declaraciones que se constatan con los actos de señor y dueño como lo son el pago de servicios públicos, impuestos predial y de valorización, instalación de cercas con postes de madera y alambre de púas alrededor del inmueble, construcción de un pozo de agua al interior del predio y mantenimiento de los cultivos de pasto.

En este proceso se dan los presupuestos para la prosperidad de esta clase de acción, pues se ha acreditado íntegramente lo siguiente:

1. Que, de acuerdo con el **dictamen pericial** presentado por el auxiliar de la justicia señor Luis Carlos Pinzón Segura, el predio objeto del presente proceso es el identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-338923 y cédula catastral número 000000110123000, tal como se describe en el escrito de demanda y como se verificó en la diligencia de Inspección ocular realizada el día 17 de Noviembre de 2016.
2. Que, según información suministrada por la Agencia Nacional de Tierras, el predio objeto de esta demanda no se encuentra dentro de aquellos por ella protegidos es decir, no se trata de un bien baldío.
3. Que, no se presentaron oposiciones dentro del desarrollo del proceso.
4. Que, según escritura de compraventa número 2470 del 17 de junio de 1987 otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bogotá y aportada oportunamente al proceso, el señor JUAN MARIA ANIBAL HARKER SALGADO comenzó a ejercer posesión del inmueble desde esa misma fecha, es decir cumple ya con treinta años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida.
5. Que, la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión es susceptible de adquirirse por prescripción extraordinaria de dominio.

6. Que, el demandante tiene legitimación en la causa para solicitar la declaración de pertenencia, por ser poseedor material del bien.
7. Que, el demandante ha ejercido la posesión con ánimo de señor y dueño, desconociendo dominio ajeno, poseyendo el bien con los elementos constitutivos de la posesión como lo son el corpus y animus.

Siendo esto así, no se entiende porque el Juzgado Civil del Circuito de Choconta Cundinamarca, por medio de la sentencia que aquí se recurre, decidió denegar las pretensiones presentadas por la suscrita en la demanda, aduciendo que en el trámite procesal no se logro corroborar la naturaleza privada del bien objeto del litigio y con ello desvirtuar la tesis de que el mismo ostentaba la calidad de baldío, lo cual lo tornaba imprescriptible.

De acuerdo con lo anterior, procedo a exponer los argumentos de fondo que controvierten la mencionada sentencia:

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

(i) DESCONOCIMIENTO DE LA ACCIÓN INICIADA:

La acción incoada se trata de una demanda de **PERTENENCIA AGRARIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, y no como de manera equivocada se menciona en el fallo en el acápite de “Consideraciones” – “fundamentos jurídicos” al establecer:

(...)“El artículo 2531 ibídem, modificado para el caso por el artículo 1° de la ley 50 de 1936, exige a quien pretenda alegar la adquisición de un bien por prescripción extraordinaria, que demuestre una posesión ininterrumpida, quieta y pública por el lapso de veinte (20) años, norma que a su vez fue modificada por la Ley 791 de 2002, reduciendo el término de prescripción extraordinaria de bienes inmuebles a diez (10) años.” (...)

Es preciso resaltar que la pertenencia agraria pretendida en este proceso tiene norma especial, y es la “LEY 1561 del año 2012 por la cual se establece

un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones”, en la cual se regula:

Artículo 1º. Objeto. *El objeto de la presente ley es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.* (Subrayado fuera del texto).

Artículo 2º. Sujetos del derecho. *Se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley.* (Subrayado fuera del texto).

*Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena **o la transferencia de derecho incompleto** o **SIN ANTECEDENTE PROPIO**, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley.* (Resaltado y negrilla fuera del texto)

(...)

Así las cosas, teniendo en cuenta, lo establecido en el artículo 2º de la norma ibídem, se concluye que: “Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena **o la transferencia de derecho incompleto** o **SIN ANTECEDENTE PROPIO**, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley. (Resaltado y negrilla fuera del texto)

No solo se evidencia el desconocimiento de la acción pretendida, sino que también desconoce las razones del sujeto del derecho, pues como bien lo define la ley, el demandante tiene un título registrado a su nombre con una inscripción de dominio bajo la denominada falsa tradición.

La falsa tradición es entonces la razón que lleva a que este y muchos predios se encuentren en situaciones de irregularidad, y no por eso se puede entender que no puedan ser saneados, ni mucho menos asumir que corresponden a predios denominados baldíos.

Es tan sencillo como verificar que se trata de una tradición consolidada hace más de 30 años un lapso superior al que establece la ley para comprender y declarar que es un bien que es objeto de prescripción extraordinaria del dominio.

(ii) DESCONOCIMIENTO DE LOS HECHOS Y MATERIAL PROBATORIO:

Lo anterior, constituye una grave irregularidad, máxime cuando el material probatorio del proceso es abundante y claro, totalmente contrario al sentido del fallo, entonces que sentido tenía agotar todas las pruebas decretadas, si la teoría del Despacho no tiene fundamento ni legal, ni fáctico ni real probatoriamente hablando?. Basta con revisar los hechos de la demanda, los cuales son claros y donde se demuestra el cumplimiento de las exigencias legales para que el demandante pudiera alegar la prescripción adquisitiva del dominio sobre el inmueble objeto de la demanda.

Adicionalmente el desarrollo de las pruebas, llevó a lo siguiente: **(i)** El testimonio recepcionado fue concreto, claro, y acorde con la realidad, **(ii)** las pruebas documentales, dentro de las que se encuentra el levantamiento topográfico, donde se determina claramente el predio a usucapir, es preciso respecto de las áreas y los linderos, **(iii)** el dictamen pericial es impecable en las respuestas dadas por el auxiliar de la justicia, confirmando que luego del recorrido sobre el predio en compañía de ese Despacho y del levantamiento topográfico, las escrituras allegadas y lo descrito en el folio de matrícula, se concluye que el predio si corresponde en longitudes, linderos, colindancia y el área con el predio objeto de la demanda. Es decir, todas las pruebas practicadas llevan a una sola conclusión el predio existe, se identificó plenamente, ha existido posesión, tranquila, de buena fe, ininterrumpida, por un tiempo superior a los 30 años y el poseedor ha actuado con ánimo de señor y dueño.

Adicionalmente, en este proceso no hubo OPOSICIÓN, no existe una sola prueba que demuestre que el demandante no tiene derecho a adquirir ese predio por el paso del tiempo, tiempo que ha transcurrido pacífica e ininterrumpidamente, donde ha efectuado actos de señor y dueño y así ha sido siempre reconocido en la región.

¿Que sentido tiene procesalmente hablando llevar hasta éste estado el presente proceso, agotando todas las pruebas solicitadas y de oficio establecidas por el Despacho, si finalmente la teoría por la cual niega la sentencia, es producto de una hipótesis?

Consideramos a todas luces que éste es un fallo que desconoce uno de los principios rectores incluso de nuestra democracia y que es requisito para adelantar ese tipo de procesos, como lo es el principio de la buena fé.

El demandante señor Harker Salgado adquirió mediante escritura pública 2470 del 17 de junio de 1987 los derechos y acciones herenciales del predio objeto del litigio e identificado con **matricula inmobiliaria número 50N-338923 y cédula catastral número 00- 0- 011-123**, el demandante no tiene una mera expectativa, es un derecho que fue adquirido en virtud de la escritura pública suscrita ante el Notario Séptimo del Círculo de Bogotá D.C. quien dio fé del acto que en su Despacho se llevaba a cabo.

Años después y al evidenciar que efectivamente la titularidad del predio no se encontraba en cabeza suya, por una serie de errores que datan de décadas y que no solo obedecen al desconocimiento de la ley por parte de quienes realizaron dichos actos, sino incluso a falencias que la misma ley tiene y genera incertidumbre en el ámbito jurídico, el demandante decide acudir al poder judicial a fin de solucionar definitivamente tal falencia y se encuentra con una total desprotección de sus derechos aun cuando sus obligaciones si han sido cumplidas a cabalidad en cuanto a lo que el predio se refiere.

El señor HARKER SALGADO es una persona reputada en la zona, conocido por ser, desde hace más de 30 años, el propietario (como lo identifican sus vecinos) del predio La Providencia, tal como lo pudo constatar el mismo Despacho al momento de llevar a cabo la inspección ocular del predio.

El proceso fue adelantado de manera apropiada, se le dio publicidad al mismo a través de los medios establecidos por el CGP sin que ninguna otra persona manifestara un mejor derecho sobre el predio objeto de litigio. Se dieron todas las herramientas necesarias fin de establecer la historia del inmueble y la conclusión arbitraria a la cual llega el Despacho, es que el bien es **BALDÍO** y por ende imprescriptible, desconociendo así lo conceptuado por la Agencia Nacional de Tierras, tal como se pasa a esbozar a continuación.

En el punto 6.1. del fallo, analiza el Despacho si el bien es susceptible de adquirirse por medio de la posesión y se remite a la sentencia T-407 de 2017 que establece la necesidad de aportar título que demuestre la existencia de la propiedad privada y que, *analizada la naturaleza jurídica del predio, el juez sólo puede declarar la prescripción de un bien cuando tiene plena y absoluta certeza que con su decisión no está sustrayendo bienes del Estado.*

Así mismo se refiere a la sentencia T-488 de 2014 que requiere la vinculación de la hoy Agencia Nacional de Tierras para que dicha entidad determine si el predio en cuestión está bajo su competencia, es decir se trata de un predio baldío que se encuentra en poder del Estado.

Ahora bien, cierto es que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte certifica la existencia del predio denominado LA PROVIDENCIA, identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-338923, también aclara que el mismo cuenta con 11 anotaciones y que, por tratarse de falsa tradición, no cuenta con titular de derecho real, por lo cual recomienda la vinculación al proceso de las autoridades competentes, lo cual efectivamente se llevó a cabo en el desarrollo del proceso.

Es en éste punto en donde existe una contradicción entre lo conceptuado por la Agencia Nacional de Tierras y lo interpretado por el Despacho.

Interpreta el Juzgado que el bien sujeto de ésta acción es imprescriptible y por ende no susceptible de adquirirse mediante usucapión por cuanto el apoderado de la parte demandante no desvirtuó la calidad de baldío de dicho inmueble.

Cabe aclarar que la potestad de decidir o establecer la calidad de baldío o no de un predio, no recae sobre ninguna de las partes procesales, toda vez que la única entidad con la capacidad de certificar y probar dicha calidad es la Agencia Nacional de Tierras, no corresponde a la parte demandante, su apoderado, los demandados, auxiliares de la justicia, ni mucho menos al Juez conceptuar respecto del carácter del mismo desconociendo lo dicho por la Entidad creada para tal fin.

Fue así, como en respuesta al derecho de petición elevado ante la ANT y que reposa en el expediente a folios 201, 202 y 203 como prueba dentro del proceso, la misma informó lo siguiente:

*“Al realizar el análisis del registro de propiedad calificado en el folio de matrícula del predio rural objeto de consulta denominado **LA PROVIDENCIA – MUNICIPIO GUASCA- DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA, se evidencia un derecho real de dominio** en los términos establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, así: el folio de matrícula No. 50N-338923 de la ORIP de Bogotá Zona Norte, fue aperturado el 09 de julio de 1976 y está conformado por un total de (8) ocho anotaciones, al analizar la complementación del mismo, se aprecia la Escritura Pública No. 60 del 08 de marzo de 1936 de la Notaria Única de Guatavita, registrada en el Libro 1, Folio N. 352, N. 352 de 1936, **Acto Jurídico que permite identificar la transferencia de un derecho real de dominio a favor de un particular.***

*De otra parte, bajo el artículo 6° de la Ley 1561 del 2012, aclaramos que, revisadas las bases de datos de la Agencia, **se constató que el predio objeto de consulta no es objeto de procedimiento administrativo agrario especial alguno; sumado a lo anterior, luego de realizado el análisis catastral del inmueble, derivado de la información que ofrece el portal de internet del IGAC y la base de datos interna de la ANT, se corroboró que aquel no se traslapa o superpone con tierras de grupos étnicos, ni comunidades afro.***

En virtud de las competencias asignadas por el Decreto 2363 de 2015, luego de consultadas las bases de datos administradas por la ANT, dicha consulta de registros de información obtuvo como resultado que el predio no se encuentra registrado en esta. (subrayado y negrilla fuera de texto).

Revisada y analizada la respuesta dada por la Agencia Nacional de Tierras no queda duda alguna respecto del carácter particular del predio objeto de litigio y por lo tanto el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá, no puede desconocer el concepto dado por el ente competente, en este caso la ANT, el cual claramente establece que no estamos frente a un predio baldío o de protección especial por parte del Estado, por lo tanto es un bien susceptible de prescripción y por ende susceptible de adquirirse a través de la figura de la posesión.

(iii) DESCONOCIMIENTO DE LA PRESUNCIÓN LEGAL ESTABLECIDA EN LA LEY 200 DE 1936.

La ley 200 de 1936, la cual regula el régimen de tierras en Colombia y la cual se encuentra plenamente vigente en la actualidad, dispone en su artículo primero que “Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación eco-nómica”

Así mismo, el artículo segundo de la mencionada ley reza que “Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior”

De tal forma, es evidente que de las anteriores disposiciones transcritas se desprenden 2 presunciones relacionadas con naturaleza de un inmueble rural; la primera consistente en que si alguna persona posee un inmueble rural y ejerce sobre este una explotación económica, se presumirá que el inmueble no es baldío y por consiguiente susceptible de apropiación; la segunda presunción, antagonista de la primera, establece que si un inmueble rural no es explotado económicamente, se tendrá como baldío y cualquier afirmación en contrario debe ser probada por quien la alega.

En este sentido, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha decantado que no es posible endilgar la naturaleza de baldío a un bien por la simple ausencia de antecedentes registrales o de titulares de derechos de dominio:

“La conjetura precedente carece de asidero legal, por cuanto, como pasa a explicarse, no es admisible deprecar la calidad de baldío esgrimiendo solamente lo consignado en el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el cual se plasmó “que el predio no cuenta con antecedentes registrales ni titulares de derechos reales”.

4.1. A la luz de lo preceptuado en los artículos 1° y 2° de la Ley 200 de 1936¹, se “(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)” los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente “(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)”” **(Corte suprema de Justicia - Sala de Casación civil, Sentencia del 16 de febrero de 2016. Radicación n.º 15001-22-13-000-2015-00413-01)**

Consecuente con ello, la Corte en la citada sentencia dispuso que cuando se compruebe la explotación económica del bien es aplicable la mencionada presunción y por lo tanto quien pretenda desvirtuarla deberá corroborar mediante pruebas que el bien es un baldío y no un bien de naturaleza privada:

“Sin duda, las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, pues si el particular lo explota económicamente por medio de hechos positivos, propios de dueño, como las plantaciones y sementeras y otros de igual significación, se ha de entender que es propiedad privada; y si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción: no se ha explotado económicamente el predio y, por tanto, conserva la condición de bien inculto baldío”. **(Corte suprema de Justicia - Sala de Casación civil, Sentencia del 16 de febrero de 2016. Radicación n.º 15001-22-13-000-2015-00413-01)**

¹ “(...) Art. 1. Modificado por el artículo 2 de la Ley 4ª de 1973. Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica”.

“El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este Artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de este, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este Artículo (...)”.

“(...) Art. 2. Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior (...)”.

Siendo esto así, y de acuerdo con los hechos probados en el proceso, en los cuales se corroboró que el señor JUAN MARÍA ANÍBAL HARKER SALGADO posee el inmueble rural denominado "LA PROVIDENCIA" desde hace más de 30 años, ejerciendo sobre él actos de explotación económica consistentes en la siembra de pasto y su posterior venta a vecinos del sector, es claro que el presente caso se encuentra cobijado por la presunción contemplada en el artículo 1 de la ley 200 de 1936, y lo tanto es dable presumir que el inmueble "LA PROVIDENCIA" no es baldío y que cualquier afirmación en contrario debe ser alegada y probada por la entidad estatal correspondiente.

En este sentido, se hace palpable el yerro en el que incurrió el ad hoc al desconocer la presunción legal contemplada en el artículo 1 de la ley 200 de 1936.

Del señor Juez,



JENNY STELLA ARBOLEDA HUERTAS
C.C. 53.002.468 de Bogotá
T.P. 153.084 del C.S. de la Judicatura.