

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



(Proyecto discutido y aprobado Sala de decisión virtual No. 17 de 10 de junio de 2021)

Asunto:

Ordinario de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de Juan María Aníbal Harker Salgado contra Jaime Pedraza Pedraza y personas indeterminadas

Exp 2015-00383-01

Bogotá, D.C., primero (1) de julio de dos mil veintiuno (2021)

**1. ASUNTO A TRATAR**

Conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado del demandante contra la sentencia proferida el 27 de febrero de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá.

**2. ANTECEDENTES**

**2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:**

El señor Juan María Aníbal Harker Salgado, por medio de apoderado judicial promovió demanda por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de Jaime Pedraza Pedraza y personas indeterminadas,

que se creyeran con derecho sobre el bien a usucapir, para lo cual manifestó lo siguiente:

-El señor Juan María Aníbal Harker Salgado adquirió los derechos y acciones del predio denominado "*La Providencia*" ubicado en la vereda Mariano Ospina del Municipio de Guasca, con una extensión de 3 hectáreas, más 8.000 mts<sup>2</sup>, compraventa que quedó registrada en la anotación No. 9 del folio de matrícula No. 50N-338923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

-Que mediante escritura pública No. 2371 de 18 de mayo de 1979 de la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá, el señor Juan Rodríguez adquirió a título de compraventa los derechos y acciones de sus demás hermanos dentro de la sucesión de su fallecido padre Juan Francisco Rodríguez; por escritura pública No. 3883 de 1 de agosto de 1979 de la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá, el señor Juan Rodríguez vendió a favor del señor Hernando Prieto Colorado los derechos y acciones sucesorales sobre el bien inmueble objeto de la demanda, quien posterior a ello el 19 de noviembre de 1983 a través de escritura pública No. 50202 de la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá, transfirió a título de compraventa los derechos y acciones herenciales a favor de los señores Carlos Evelio Giraldo Castro y Evila Torres de Giraldo.

-El 22 de enero de 1991 mediante escritura pública No. 24 se protocolizó el trabajo de partición y adjudicación de bienes dentro de la sucesión de Juan Rodríguez, adjudicándole el predio "*La Providencia*" a los señores Eduardo Ángel, Blanca Nieves, María Ligia, Luz Marina, Jesús Germán, Jesús Gonzalo, Luis Alfredo, María Oliva y Carlos María Rodríguez

Luna y María Helena Rodríguez de Palacio, quienes el 21 de diciembre de 2006 a través de escritura pública No. 6915 de la Notaría Cincuenta y Cuatro del Círculo de Bogotá le vendieron a Jaime Pedraza Pedraza el inmueble denominado *“La Providencia”* identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-0338923 y número catastral 00-0-011-171.

-Desde hace veinticinco años el señor Juan María Aníbal Harker Salgado, tiene la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida, pública, de buena fe y continua sobre el predio determinado y alinderado, lo ha destinado a la siembra de pasto y la venta de estos a los residentes del sector para la crianza y engorde de ganado bovino; además cuenta con el servicio público del acueducto.

-El demandante viene ejerciendo actos posesorios, desde hace más de treinta años, como es 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; a la fecha *“no tiene ni ha tenido ninguna restricción por parte de autoridad alguna y por lo tanto el demandante nunca ha sido interrumpida la posesión por alguna autoridad judicial”*, por ello, la posesión del demandante siempre ha sido continua, pacífica, pública y de buena fe, es decir, *“nadie ha reclamado o ha pretendido quitárselo, ni se ha presentado autoridad judicial o policial alguna a reclamarlo”*, al punto que la misma comunidad lo aceptan, reconocen y respetan al poseedor Juan María Aníbal Harker Salgado como dueño del inmueble objeto de la demanda.

-En la actualidad el señor Jaime Pedraza Pedraza es el vecino colindante del predio “La Providencia” hoy denominado “La Ilusión”.

Con base en tal situación fáctica, la parte actora solicitó:

- Se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el predio “La Providencia” ubicada en la vereda Mariano Ospina del municipio de Guasca, identificado con el folio de matrícula No. 50N-338923 cuyos linderos obran en la demanda.

- Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en un nuevo folio de matrícula; asimismo, se condene en costas en caso de oposición.

## **2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:**

La demanda fue admitida por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá<sup>1</sup>, donde se ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas; el demandado Jaime Pedraza Pedraza se notificó personalmente de la demanda el 25 de abril de 2016<sup>2</sup> quien dentro del término de ley guardó silencio; luego de verificarse el edicto, se designó curador *ad-litem*, a quien se le surtió la notificación el 23 de junio de 2016<sup>3</sup>, contestó la demanda dentro del término legal de traslado sin oponerse a la prosperidad de las pretensiones, ni formular excepciones<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Folio 90 del cuaderno digital.

<sup>2</sup> Folio 99 del cuaderno digital.

<sup>3</sup> Folio 125 del cuaderno digital.

<sup>4</sup> Folio 126 del cuaderno digital.

### 2.3. TRAMITE

El 18 de julio de 2016 el *a quo* abrió el proceso a pruebas decretando las oportunamente pedidas por las partes<sup>5</sup>, las cuales se practicaron en la audiencia de trámite y juzgamiento prevista por el artículo 373 de la codificación procesal, encontrándose el proceso para dictar sentencia el 22 de agosto de 2017, declaró la nulidad de lo actuado desde el auto admisorio de la demanda, ordenando integrar debidamente el contradictorio *“teniendo en cuenta que debe delimitar y determinar con precisión tanto el predio de mayor extensión como el predio que se pretende usucapir como lo exige el C.G.P.”*<sup>6</sup>; ante el silencio del curador *ad litem*, el mismo fue relevado de su cargo el 29 de octubre de 2018 y nombrado en su lugar al abogado José Ismael Bernal Segura, quien se notificó de manera personal el 8 de noviembre de 2018<sup>7</sup> sin oponerse a la demanda.

### 3. LA SENTENCIA APELADA

La judicatura de primera instancia negó las pretensiones de la demanda, pues *“luego de haber efectuado la investigación necesaria y acudiendo incluso a las facultades oficiosas para decretar pruebas, no encuentra que efectivamente sobre el inmueble identificado con el F.M.I. No. 50N-338923 exista una persona titular de derecho de dominio”*, que si bien el predio de mayor extensión cuenta con folio de matrícula inmobiliaria *“menester será resaltar que esa sola situación no significa que el mismo sea de naturaleza privada, tal y como lo ha señalado la Corte Constitucional <sup>8</sup>... el registro cumple únicamente una*

---

<sup>5</sup> Folio 132 cuaderno digital

<sup>6</sup> Folio 206 cuaderno digital

<sup>7</sup> Folio 265 cuaderno digital

<sup>8</sup> Sentencia SU 235 de 2016

*función de publicidad cuando se trata de bienes baldíos. Sin embargo, tratándose de baldíos la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos no tiene el efecto de efectuar la tradición de los inmuebles ...”*

#### **4. EL RECURSO**

Inconforme con la decisión de fondo, la parte actora interpuso recurso de alzada, solicitando la revocatoria de la sentencia, con base en:

De acuerdo con el dictamen pericial presentado por el auxiliar de la justicia, el predio objeto del proceso, identificado con el folio de matrícula No. 50N-338923, es el descrito en la demanda.

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.

Dentro del asunto no se presentó oposición

Que según escritura de comprante No. 2470 de 17 de junio de 1987 otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bogotá, el señor Juan María Aníbal 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.

La acción incoada se trata de una demanda de pertenencia agraria por prescripción extraordinaria de dominio y no como de manera equivocada se mencionó en el fallo, por ello, tiene una norma especial que es la Ley 1561 de 2012, por lo 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 “*así las cosas, teniendo en cuenta, lo establecido en el artículo 2° 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”*

Se desconoció la presunción establecida en la Ley 200 de 1936 que regula el régimen de tierras en Colombia y la cual se encuentra plenamente vigente en la actualidad “*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”* 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”.*

## 5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

**5.1. COMPETENCIA:** Se encuentra radicada en esta Corporación para adoptar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P., por ser la superior funcional del Juez que adoptó la decisión de primera instancia.

Además, al llevar a cabo un control de legalidad –art. 132 C.G.P.–, encontramos satisfechos los presupuestos procesales exigidos por la jurisprudencia y la doctrina, para que proceda sentencia de mérito, ante lo cual, no se hace necesario realizar pronunciamiento sobre los mismos. Tampoco se observa que se haya incurrido en motivo de nulidad que obligue a invalidar total o parcialmente lo actuado.

### 5.2. PROBLEMA JURÍDICO:

Le corresponde a esta Corporación analizar, si en el presente caso es posible acceder a las pretensiones solicitadas por la parte actora, puntualizando en, si el predio a usucapir reúne todos los requisitos para declarar la prescripción adquisitiva de dominio o no, haciendo hincapié en lo atinente a su prescriptibilidad, como lo reclama el recurrente en cumplimiento de lo enunciado en la Ley 1561 de 2012 al señalar que “...*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” y la Ley 200 de 1936.*

Es necesario iniciar precisando que, según el artículo 375 del C.G.P la declaración de pertenencia podrá impetrarse por toda persona que pretenda haber adquirido por prescripción un bien que se halle en el comercio, para cuyo efecto deberá acompañar un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde figuren las personas titulares de derechos reales sujetos a registro.

La prescripción, según el artículo 2513 del C. C., es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído en las condiciones legales, excepto, los de uso público que no son susceptibles de usucapión; también se adquieren de la misma manera los demás derechos reales que no se hallen expresamente excluidos.

Igualmente, la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera requiere justo título y buena fe y se gana en diez años; la segunda exige veinte años continuos de posesión, sin ningún otro requisito adicional. Estos tiempos fueron reducidos por la Ley 791 del 2002 a cinco y diez años, respectivamente.

Con relación a la pretensión de la acción de pertenencia, el usucapiente debe, según la doctrina y la jurisprudencia, reunir los siguientes presupuestos:

a) Que la pretensión recaiga sobre una cosa legalmente prescriptible, es decir, que sea un bien que se halle en el comercio. *-bien prescriptible-*.

b) Que sobre el bien que se pretenda la declaratoria de pertenencia haya ejercido y ejerza el actor posesión material en forma pacífica y

continúa durante un lapso de diez o veinte años, según se trate de prescripción ordinaria o extraordinaria. *–Posesión del demandante–.*

c) Que se trate de una cosa singular, plenamente determinada e identificable, y que corresponda a aquella enunciada en la demanda. *– Identificación del inmueble–.*

La posesión, ha sido reconocida como la más clara manifestación del derecho de dominio en cabeza de quien además de ejercer la tenencia física del bien, se comporta como su verdadero dueño, con exclusión de cualquier otro que pretenda serlo, siendo estos presupuestos los que lo habilitan para deprecar la declaración judicial que así lo reconozca.

Aclarado lo anterior, teniendo en cuenta el precedente jurisprudencial que han acogido las altas Cortes con relación a la prescriptibilidad de los bienes que no presentan titulares de derecho real de dominio o carezcan de cadenas traslativas de dominio, nos imponen verificar la satisfacción del primer elemento axiológico de la usucapión, para lo cual, nos ocuparemos de ese aspecto total.

**a) Bien prescriptible:** El predio rural identificado con el folio de matrícula No. 50N-338923 sobre el cual recae la pretensión, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte informó *“que el mencionado folio de matrícula inmobiliaria, a la fecha de expedición de la presente certificación publicita (ONCE) 11 anotaciones y de acuerdo al estudio realizado a la tradición y complementación. Se ESTABLECE, que NO APARECE TITULAR DE DERECHO REAL PRINCIPAL SUJETO A REGISTRO, por corresponder a Falsa Tradición... AL TENOR DE LO DISPUESTO EN LA INSTRUCCIÓN*

**CONJUNTA INCODER-SUPERNOTARIADO No. 13 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2014; SE PRESUME, QUE SE PUEDE TRATAR DE UN BIEN BALDÍO O FISCAL, ...**<sup>9</sup>, situación que es corroborada con la anotación No. 1 en donde se abre el folio por <sup>10</sup>**“COMPRAVENTA DE CUERPO CIERTO TENIENDO DERECHO Y ACCIONES. DE: Pedraza Pedraza Luis A: Rodríguez Rodríguez Juan”**.

Lo cual significa, que *“careciendo de dueño reconocido el inmueble<sup>11</sup> y no habiendo registro inmobiliario del mismo, surgían indicios suficientes para pensar razonablemente que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción”<sup>12</sup>*.

Sobre este aspecto *“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. A su turno, el artículo 675 del Código Civil se refiere a los baldíos, al establecer imperativamente que son 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”<sup>13</sup>*.

---

<sup>9</sup> Folio 2 expediente digital

<sup>10</sup> Folio 3 expediente digital

<sup>11</sup> El artículo 675 del Código Civil se refiere a los baldíos y es así como prescribe: *“Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.”*

<sup>12</sup> Corte Constitucional T-488 de 2014

<sup>13</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil sentencia STC 9846-2017 de 10 de julio de 2017 Rad. 00166-01

De igual manera, la Corte Constitucional ha indicado, 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»<sup>14</sup>.

Todo lo cual arroja, que “solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de los particulares por medio de la adjudicación 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”<sup>15</sup>.

Luego, el “artículo 3° de la Ley 48 de 1882 consagró que “las 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)”<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> Corte Constitucional C-595 de 1995

<sup>15</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil sentencia STC 9846-2017 de 10 de julio de 2017 Rad. 00166-01 reiterada en la STC10407-2017 Exp. 11001-02-03-000-2017-01800-00 de 19 de julio de 2017

<sup>16</sup> *ibidem*

Puestas de esa manera las cosas tenemos que para el momento de presentarse la demanda de pertenencia, el predio “*La Providencia*” identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-338923 carece de antecedentes que nos arrojen una inscripción de personas con derechos reales de titular de derecho de dominio, lo cual también fue certificado por el Registrador Principal de Instrumentos Públicos, al puntualizar “... *que el mencionado folio de matrícula inmobiliaria ..., no aparece titular de derecho real principal sujeto a registro, por corresponder a Falsa Tradición ... se presume que se puede tratar de un baldío o fiscal*”, por tanto, es razonable pensar que no estamos frente a un bien privado sino a un baldío y por ende, no es susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva; ello atendiendo los actuales pronunciamientos efectuados por la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil<sup>17</sup> y de la Corte Constitucional<sup>18</sup>, todo lo cual, le impuso a esta Sala de decisión entrar a reevaluar la línea que venía aplicando<sup>19</sup> con relación a los predios rurales que teniendo folio de matrícula inmobiliaria carecieran de titular de derecho de dominio, ajustándose al precedente vigente que sobre el tema han desplegado las Cortes, como se ha hecho mención, para presumir que su calidad es de baldío.

De otro lado y en cuanto a la aplicación de las Leyes 1561 de 2021, esto es, 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*

---

<sup>17</sup> STC1675-2017 Exp. 05000-22-13-000-2016-00398-01 de 10 de febrero de 2017 reiterada en la sentencia STC10407 Exp. 11001-02-03-000-2017-018-00 de 19 de julio de 2017

<sup>18</sup> T-407 de 27 de junio de 2017

<sup>19</sup> Con base en la jurisprudencia plasmada en las sentencias STC1776 de 16 de febrero de 2016, rad. 2015-00413-01, STC5364 de 28 de abril de 2016, rad. 2016-00032-01 y STC7954 de 16 de junio de 2016, rad. 2016-00018-01 de la misma Corporación.

ley” y 200 de 1936 que “se presume que no son baldíos sino de propiedad privada”, sobre el particular la postura que había expuesto la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil con sentencia de tutela de 2016 al indicar: <sup>20</sup>“en los procesos de pertenencia la ausencia de un certificado de libertad no implica que se trate de un bien imprescriptible y menos aún de un inmueble baldío, pues en caso de no constar en el certificado del registrador ningún particular como titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas, postura que se soporta en el artículo 1 de la Ley 200 de 1936 que afirma que se “(...) se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada”, fue revaluada por la misma alta corporación en posterior decisión, donde se señaló que:

*<sup>21</sup>“si bien que el artículo 1º 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 prescribiente, 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.*

...

*Visto lo anterior y de los documentos obrantes en el expediente de tutela (fls. 1 a 31), se infiere que al momento de presentarse la demanda de pertenencia el predio objeto del litigio censurado carecía de registro inmobiliario, y además, de inscripción de personas con derechos reales o titulares del derecho de dominio; luego entonces, con tan solo esa circunstancia, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía*

---

<sup>20</sup> Sentencia STC11776 de 16 de febrero de 2016

<sup>21</sup> Sentencia STC9845 de 10 de julio de 2017

*colegir que no se trataba de un bien privado sino baldío, principalmente por carecer de dueños, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva.”*

Y sobre lo cual, se había ocupado la Corte Constitucional, así:

*22“Los 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 1º 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 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”*

---

<sup>22</sup> Sentencia T-548 de 2016

En consecuencia, para tener vocación de éxito al plantear la pretensión de pertenencia sobre un bien inmueble, es imperativo como primera medida, establecer que el mismo se encuentre en el comercio, es decir, que cuente con titular de derecho de dominio, con lo que se acredita que no es baldío, para de allí pasar a la demostración de los demás requisitos que se tienen establecidos.

Por último, como respuesta al reparo fundado en la información que se deriva de la comunicación dada por la Agencia Nacional de Tierras, donde se señala que del *“registro de propiedad calificado en el folio de matrícula del predio rural objeto de consulta denominado “la providencia ... 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. 50N338923 de la ORIP de Bogotá Zona Norte, fue aperturado (sic) 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”*; lo cierto es, que su aseveración de manera alguna se ve reflejada con la claridad que expone en el folio de matrícula No. 50N-338923, donde, sin llegar a ser especulativos -por cuanto no se hace alusión a ningún otro instrumento o medio de persuasión, que la sola lectura-, se le extienda a la negociación referida en la *“Complementación”* del folio de matrícula con fecha 8 de marzo de 1936 dentro de todas las posibilidades que existen, que atienda a una transferencia de derecho real de dominio, cuando allí no se alude nada sobre ese aspecto, y es así como lo vio la Registradora Principal de Instrumentos Públicos para el Círculo de Bogotá Zona Norte en la certificación especial que expidió.

De otra parte, recuérdese que el certificado es la herramienta principal para la <sup>23</sup>“identificación del inmueble, pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción”, es más, “... la individualidad de los bienes y sus propietarios, de que da cuenta el certificado, podrá arrojar luces sobre si se trata de ejidos imprescriptibles (artículo 1 de la Ley 41 de 1978), bosques y baldíos (Ley 54 de 1941) o las tierras comunales de grupos étnicos, o las de resguardo, o del patrimonio arqueológico de la Nación y a los demás bienes que en un momento determine la ley, como manda expresamente el artículo 63 de la Constitución Política”<sup>24</sup>. Porque, “no es lo mismo certificar que se ignora quiénes son titulares de derechos reales principales sobre un inmueble, que certificar que nadie aparece registrado como tal”<sup>25</sup>.

En este caso, el esclarecimiento del título que exhibe el bien inmueble y determinar si ha salido del dominio del Estado, no es suficiente la información que se ofrezca en un oficio de la Agencia Nacional de Tierras, porque, para ello se ha establecido un trámite administrativo que es la “Clarificación de la propiedad”, contemplado en el Decreto 1071 de 2015 en su Capítulo 6 y Decreto 1465 de 2013 artículo 39, en donde se ha dispuesto que:

#### ***“CAPÍTULO 6. Clarificación de la propiedad***

***Artículo 2.14.19.6.1. Objeto.*** El objeto de este procedimiento es clarificar la situación jurídica de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, para identificar si han salido o no del dominio del Estado y facilitar el saneamiento de la propiedad privada.

---

<sup>23</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 4 de septiembre de 2006 expediente 11001-3103-040-1999-01101-01

<sup>24</sup> Misma cita anterior

<sup>25</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil sentencia de 30 de noviembre de 1987, reiterada el 4 de septiembre de 2006 expediente 11001-3103-040-1999-01101-01

*(Decreto 1465 de 2013, art.39)*

**Artículo 2.14.19.6.2. Contenido de la decisión.** *La resolución que culmine el procedimiento de clarificación de la propiedad solo podrá declarar:*

- 1. Que los títulos aportados son insuficientes, bien porque no acreditan dominio sino tradición de mejoras sobre el inmueble o se refiere a bienes no adjudicables.*
- 2. Que en relación con el inmueble objeto de la actuación no existe título originario expedido por el Estado o título de adjudicación que no ha perdido su eficacia legal.*
- 3. Que el presunto propietario efectivamente acreditó el derecho de propiedad privada porque posee título de adjudicación debidamente inscrito o un título originario expedido por el Estado que no ha perdido su eficacia legal.*
- 4. Que el presunto propietario acreditó el derecho de propiedad privada, porque exhibió una cadena de títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en los que constan tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.*
- 5. Que el bien inmueble se halla reservado o destinado a un uso público.*
- 6. Que se trata de porciones que corresponden a un exceso sobre la extensión legalmente adjudicable.*

**Parágrafo 1.** *El INCODER deberá remitir copia auténtica de la resolución de clarificación al IGAC para efectos de la formación o actualización de la cédula catastral y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, en los términos señalados en el presente título, para efecto de su registro como baldío de dominio de la Nación.*

**Parágrafo 2.** *Cuando se declare que en relación con el inmueble existe propiedad privada quedarán a salvo los derechos de los poseedores materiales legítimos conforme a la ley civil."*

Todo lo cual brilla por su ausencia en la mentada comunicación de la Agencia Nacional de Tierras, por cuanto, lo que se resuelva en el trámite que debe adelantarse, es imperativo, que se vea reflejado en el respectivo folio de

matrícula inmobiliario. Y, de no estar el bien en el comercio, existe una ruta prioritaria destinada a lograr la normalización del bien, como se ha contemplado por la Corte Constitucional en la SU -426 de 2016, pero no podrá ser por medio de una decisión judicial.

Bajo estos argumentos, tenemos que la decisión tomada por el Juez Civil del Circuito de Chocontá habrá de confirmarse, puntualizando que no se impondrá condena en costas por cuanto la parte demandada estuvo representada por curador *ad litem* y no se presentó oposición de terceros.

## 6. DECISIÓN

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil y Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Confirmar la sentencia proferida el 27 de febrero de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

**TERCERO:** Por secretaría, enviar oportunamente el expediente al Juzgado de origen.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**  
**Magistrado Ponente**

*Pablo I. Villate M.*  
**PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**  
**Magistrado**



**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**  
**Magistrado**