

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., febrero veinticinco de dos mil veintidós.

Magistrado Ponente	: JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación	: 25183-31-03-001-2020-00014-01
Aprobado	: Sala 05 de febrero 24 de 2022.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia anticipada proferida por el juzgado civil del circuito de Chocontá, el 12 de julio de 2021.

ANTECEDENTES

1. Los señores Luis Enrique Fernández Montaña y María Leonor Chaparro Vargas, interpusieron demanda de pertenencia, por prescripción extraordinaria de dominio, contra personas indeterminadas, pretendiendo se les declare propietarios del predio denominado “*SAN JOSE*” antes “*LOTE SAN JOSÉ o JOSÉ DE LA SIERRA*”, ubicado en la vereda San Vicente del municipio de Suesca, con una cabida superficial de 12.848 M2, alinderado como se señala en la demanda; inmueble que hace parte de uno de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 176-24242.

Relataron que, adquirieron de manos de Ernesto Vergara Medina, el inmueble mediante escritura pública No. 1229 de noviembre 9 de 2013 de la notaría única del círculo de Guatavita, “quien a su vez lo adquirió por derecho de cuota equivalente al 12.184% respecto del 40% que tenía y poseía, vinculado a derechos y acciones por adjudicación de 2/5 partes o 40% en la sucesión de José Benigno Vergara Camacho o Parra conforme a la sentencia de fecha 10 de octubre de 1994 del juzgado 15 de familia de Bogotá, protocolizada mediante escritura pública No. 1560 de 10 de abril de 1996 de la Notaría 20 del Círculo de Bogotá”.

Añaden, que el inmueble “nace a la vida jurídica con escritura pública No. 176 del 10 de noviembre de 1911 de la notaría de Sesquilé la inscripción ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá; se complementó la tradición con las diferentes compras de derechos y acciones que se registran conforme a las anotaciones vistas en el folio de matrícula inmobiliaria”.

Que, han ejercido actos posesorios tales como “pago de impuestos, construcción de una cabaña constituida por una habitación, un baño, una cocina, y sala de estar, con instalación de servicios públicos domiciliarios de agua, energía eléctrica, servicio de televisión satelital, a su vez en el predio se han desarrollado cultivos de arveja, maíz, papa, arriendo para pastoreo, limpieza del lote con corte de pasto alrededor de la cabaña, limpieza de zanja, instalación de cerca en postes plásticos, de cemento y de madera y alambre de púas”, de manera pública, pacífica e

ininterrumpida, su posesión sumada a la de su antecesor Ernesto Vergara Medina supera los diez años para prescripción extraordinaria de dominio.

Que, según certificado especial expedido por el registrador de instrumentos públicos de Zipaquirá, “no existen registrados titulares de derecho real de dominio, ni ninguno como tal”, por lo que la demanda se dirige contra personas indeterminadas.

Que, solicitó ante la agencia nacional de tierras, haciendo uso del decreto 902 del 2017, la clarificación de la situación del predio, “con el fin de demostrar que no son bienes baldíos, tampoco pertenecen a bienes del estado y menos son objeto de despojo por desplazamiento forzado”.

2.Trámite.

Subsanada, la demanda se admitió en auto de febrero 17 de 2020, se ordenó el emplazamiento de los indeterminados se comunicó la iniciación de trámite a las entidades enunciadas en el numeral 6 del artículo 375 del C.G.P. así como al procurador ambiental y agrario y se solicitó al demandante allegar la escritura pública No. 120 de dos de agosto de 1911, a efectos de esclarecer la tradición del inmueble.

Se designó curador ad-litem para los indeterminados, quien contestó sin oponerse a las pretensiones¹. Allegada la escritura inicial de apertura del folio inmobiliario, consideró el a-quo reunidas las documentales necesarias para determinar “*claramente el origen y naturaleza jurídica del inmueble*” objeto de usucapión y profirió la sentencia anticipada.

3. La sentencia apelada.

El a-quo denegó las pretensiones, del estudio del folio de matrícula inmobiliaria, la certificación expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos y la escritura de apertura de registro del bien, concluyó que el inmueble de mayor extensión y por ende el de menor extensión objeto del reclamo usucapiente al no tener registrado titular de derecho real de dominio era imprescriptible.

Pues si bien el terreno de mayor extensión tenía una matrícula inmobiliaria, esa sola situación no acreditaba que fuese un bien de naturaleza privada, pues aunque el artículo 1º de la ley 200 de 1936 presumía que los inmuebles rurales poseídos por particulares y explotados económicamente no eran baldíos sino de propiedad privada, la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC9845 del 10 de julio de 2017, había considerado que “*aquella presunción solamente tiene cabida para demostrar la buena fe del ocupante al momento de solicitar su adjudicación ante la Agencia Nacional de Tierras*”, jurisprudencia que dijo observar en su decisión.

Consideró acreditado que sobre el predio pretendido en pertenencia los demandantes habían adquirido solo “*derechos y acciones*” -falsa tradición-, tal como ocurría con todos sus antecesores, y que en la escritura de apertura de la matrícula inmobiliaria con la que obtuvo el derecho Eduardo García quien le vendiera a Angelina Ávila de Acuña, “no se establece con claridad la forma en que el causante Dionicio García adquirió el inmueble ‘El Cucurucho’ y mucho menos, si lo que

¹ Fl. 20 Cuaderno digital.

se adquirió correspondía o no a derecho real de dominio”, lo que le llevó a afirmar que “al carecer el inmueble de titulares de derechos reales sujetos a registro, el mismo es imprescriptible, por tanto; no susceptible de adquirirse mediante usucapión.”

4. La apelación.

Los demandantes apelan señalando que el a quo incurrió “en error judicial por falsa interpretación desconociendo que tratándose de bienes inmuebles con inscripción en el folio de matrícula inmobiliario ha de tenerse en cuenta que es un acto administrativo por medio del cual se determina la existencia de un derecho, y que en este caso si tal inscripción es anterior al 5 de agosto de 1974, este acto, si corresponde a derechos herenciales se debe tener como “derecho real de herencia”, o en otras palabras “Derechos Sucesorales, Cuerpo Cierto (Falsa Tradición)”, al que se le debe dar tratamiento público de propiedad privada conforme al Decreto 0578 del 27 de marzo de 2018 Superintendencia de Notariado y Registro”.

No consideró que en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión “y del que se desmiembra el que es objeto a usucapir existe inscripción desde el 16 de abril de 1928”, un derecho real de herencia inscrito en el folio de matrícula “el que nació el 18 de mayo de 1954 por escritura 3024 del 11 de mayo del mismo año de la notaría segunda de Bogotá inscrito en la anotación 013 el mismo que se transmitió por sentencia judicial a Ernesto Vergara Medina anotación 023 y que fue el que los aquí demandantes María Leonor Chaparro Vargas y Luis Enrique Fernández Montaña adquirieron 1229 del 9 de noviembre de 2013”, por lo que existiendo folio de matrícula inmobiliaria sobre ese bien se le debe dar tratamiento de propiedad privada “porque claramente del estudio del registro inmobiliario existen antecedentes registrales que sin lugar a dudas provienen de falsa tradición artículo 665 Código Civil” y aunado a ello, el inmueble se encuentra debidamente identificado y a su vez se acredita posesión por más de diez años.

CONSIDERACIONES

1. Tiene señalado la ley y precisado de antaño la jurisprudencia, que es la prescripción un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de los demás, por el ejercicio posesorios de aquellas durante un tiempo determinado en la ley y con el lleno de los demás requisitos -artículo 2512 del Código Civil.

Que se requiere para que la pretensión adquisitiva prospere, que el proceso verse sobre bienes legalmente prescriptibles, se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda, que la persona que pretenda adquirir así el dominio haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso de 20 años, ahora 10 años acorde con lo dispuesto por la Ley 791 de 2002.

2. En este caso, desde la demanda se afirmó que el inmueble carecía de titular de derecho de dominio, y así lo certificó el funcionario de registro de instrumentos públicos en la atestación que para estos trámites se le impone expedir al señalar que el inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula No. 17624242 carecía de titular inscrito de derecho real de dominio, y ello se corrobora con las anotaciones del mencionado folio, por cuanto la apertura de registro es la escritura No. 185 del 18 de agosto de 1928 de la notaría de Sesquilé por medio

de la cual se efectúa la liquidación de derechos sucesorales de Angelina Ávila de Acuña -falsa tradición-, de la que se desprenden las demás ventas de “*derechos y acciones*”, hasta llegar a la que hiciera Muñoz de Puerta Leonor a Vergara Camacho Benigno -Anotación No. 13-, a quien le sucede entre otros, Vergara Medina Ernesto -anotación No. 23, quien finalmente en el año 2013, vende “*derechos y acciones*”² a los aquí demandantes.

Ante la carencia de titular inscrito de derecho real de dominio, que no se superó ni con el aporte del título antecedente reseñado como tal en la apertura del registro escritura pública 120 de dos de agosto de 1911 de la notaría de Sesquilé, debe concluirse que el inmueble que aquí se pretende en prescripción es un bien baldío y con ello un bien imprescriptible, lo que hace suficiente argumentación para descartar la procedencia de la usucapión; tal y como lo expuso con suficiencia el a-quo en la sentencia recurrida cuyos sustentos los comparte el Tribunal.

Por ello, no se pueden acoger los reparos de los actores de que por haber adquirido de una persona que a su vez obtuvo el derecho a través de una sucesión tramitada ante un juzgado de familia que fue inscrita en el folio de matrícula como falsa tradición, pueda variarse la decisión, pues precisamente, es esa circunstancia la que, acogiendo el precedente vinculante en la materia, impone que la conclusión no pueda ser otra a la negativa del reclamo de pertenencia, 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, ni ninguno como tal”³, sobre el bien objeto material del reclamo usucapiente y tal situación hace que se predique que es aquel un baldío y con ello un inmueble imprescriptible.

3. 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**; que concluye que, ante 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).

² Contrato del 17 de septiembre de 2013

³ Hecho décimo tercero del escrito de demanda.

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 trascurso 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”.

4. Téngase en cuenta, que 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 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 reciente 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 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 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).

5. Pues es este precedente el que acá se asume y que permite concluir que, aunque el inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula No. 17624242 tiene un historial registral de 92 años, entre particulares, como se desprende de las veintisiete (27) anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria, así como de las escrituras que dieron lugar a la apertura del mismo que datan del año 1928, cuando se liquida la sucesión de Angelina Ávila de Acuña (“adjudicación liquidación comunidad sobre derechos sucesorales-falsa tradición”)-⁴, quien a su vez adquirió de Eduardo García, heredero de Dionicio García conforme a la escritura 120 de 2 de agosto de 1911, 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 que ello impone la negativa de las pretensiones demandadas, por ausencia de uno de los requisitos legales para ganar por prescripción el bien inmueble, su prescriptibilidad.

Como lo reitera el numeral 4º 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 siendo el inmueble imprescriptible, es ello suficiente para negar las pretensiones de la demanda, pues los requisitos de la pretensión usucapiante, deben concurrir de manera simultánea para que aquella pueda prosperar.

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.

Así las cosas, sin más consideraciones porque el evento no lo amerita, se imponen la confirmación de la sentencia apelada, sin que haya lugar a condenar en costas procesales, por no aparecer causadas.

⁴ Anotación 1 folio de matrícula inmobiliaria No. 176-24242

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca en Sala de decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia, la sentencia anticipada, proferida por el juzgado civil del circuito de Chocontá, el 12 de julio de 2021, que negó las pretensiones de la demanda.

Sin costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,



JUAN MANUEL DÚMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ