

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Santiago de Cali, veintidós (22) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA II INSTANCIA No. 3

PROCESO: VERBAL- PERTENENCIA

DEMANDANTE: PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN

DEMANDADO: SARA ELIZABETH RUBIANO

RADICACIÓN: 76001-4189-032-2018-00077-01

1. -OBJETO

Procede el Despacho judicial a decidir el recurso de apelación impetrado por la parte demandante PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN, contra la sentencia anticipada de fecha 06 de diciembre de 2019, proferida por el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Cali, en el asunto de la referencia, mediante la cual se resolvió negar las pretensiones aducidas en la demanda de pertenencia incoada.

2.- ANTECEDENTES

Pretensiones Principales:

El demandante, señor PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN solicita se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el lote de terreno que se alindera de la siguiente manera:

“Norte: En dos segmentos uno de 5.00 metros que linda con el señor José Sady Correa Hoy predio de la señora Sara Elizabeth Rubiano y el otro segmento de 2.00 metros en la parte sur también con predio de José Sady Correa Hoy predio de la señora Sara Elizabeth Rubiano); Oriente: En 14.70 metros con el lote No. 17 ocupado por la señora Olga Lucia Sarria Luna y 1,90 metros con la servidumbre de la Carrera 92 (en total son 16,60 Mts.); Sur: 6.50 metros, con predio de Zoila Rosa Ospina y en 1,90 metros con predio que fue de Lidia Del Carmen Rengifo, antes de Luz Dary Botero de Carvajal hoy en posesión del señor Prospero Alfonso Cifuentes (en total son 8.40 metros); Occidente: 12.70 metros con el señor

José Sady Correa Hoy predio de la señora Sara Elizabeth Rubiano y 1,30 metros con predio de Libardo Muñoz (en. Total son 14,00 metros), este lote de terreno tiene un área como cuerpo cierto de 1 0.00 metros cuadrados aproximadamente.” El cual, hace parte del Lote de Terreno de mayor extensión número 18 de la Parcelación Bajo Jordán (Nápoles-Buitrera), ubicado en la Carrera 92 No. 1- 170 Parcelación Bajo Jordán de la nomenclatura urbana de Cali, que según los títulos de adquisición tiene un área de 294.44 metros cuadrados, figurando como propietaria en el folio de matrícula la inmobiliaria 370-378154 la señora SARA ELIZABETH RUBIAN, cuyos linderos se describen así: NORTE, en una extensión de 17.30 mts. Con predios de propiedad del Ministerio de Defensa Nacional; ORIENTE, en una extensión de 14.70 mts. Con el Lote No. 17 ocupado por la señora Olga Lucia Sarria Luna; SUR, en una extensión de 8.20 Mts., con terrenos de propiedad de Zoila Rosa Ospina y en 6.70 metros, con terrenos de propiedad de Libardo Muñoz Ortiz y en 6,30 metros con terrenos de propiedad de Luis Ortiz, OCCIDENTE, en una extensión de 17,40 mts, con terrenos de propiedad del Ministerio de Defensa Nacional.

Como sustento de su petición, esboza los siguientes hechos:

PRIMERO: Que el inmueble del que se pide la declaratoria de pertenencia fue adquirido por el señor PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN, con todos los derechos de dominio y posesión que ejercía el vendedor JOSE SADY CORREA, mediante documento privado de compra-venta hecha, con fecha 11 de diciembre de 2009 contrato que agrupa y engloba seis promesas de compraventa parciales que el demandante, discrimina así:

*“El 06 de noviembre de 2008 compro un área de 12.70 M” por un Valor de Un Millón Cuatrocientos Cuarenta Mil Pesos (\$1.440.000.00) M/cte. Si bien en la escritura pública 144 del 03 de Febrero de 2015 de la Notaría Trece del Círculo de Cali, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos v Privados de Cali al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-378154 se determinan unos linderos del Lote No. 18 tal como arriba se describieron, no menos cierto es que los linderos físicos actuales de dicho lote No. 18. luego de segregaciones hechas por causas que no son de mi conocimiento y que no figuran en el certificado de tradición, son los siguientes: **NORTE**, en 0.00 metros con predios del Ministerio de Defensa (Batallón Pichincha): **SUR**, en 7.25 metros con predios del señor Libardo Muñoz., en 6.50 con predios de la señora con predio de Zoila Rosa Ospina, v en 1.90 metros con predio que fue de Lidia Del Carmen Rengifo, antes de Luz Darv Botero de Carvajal hoy en posesión del señor Prospero Alfonso Cifuentes: **OCCIDENTE**, con predio del Ministerio de Defensa (Batallón*

*Pichincha en 17.36 metros v 1.30 metros con predio del señor Libardo Muñoz v **ORIENTE**. EN 14.70 metros con el Lote No. 17 de la señora Olga Lucia Sarria Luna mas 5.60 metros con vía pública.”*

SEGUNDO: Que la posesión ejercida por el señor PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN, se inició desde la primera compra parcial, o sea desde el día 06 de Noviembre de 2008, y a la actualidad del 06 de Noviembre de-2017 tiene 9 años continuos, que sumados a la posesión ejercida por el señor JOSE SADY CORREA y a la posesión de la señora UVELMINIA CORREA CAICEDO exceden los 10 años continuos e interrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.

TERCERO: Que la posesión ejercida por el señor PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN de más de nueve años de la parte del lote de mayor extensión del que se pretende la declaratoria de pertenencia (Lote número 18 de la Parcelación Bajo Jordán (Nápoles-Buitrera), ubicado en la Carrera 92 No. 1-170 Parcelación Bajo Jordán de la nomenclatura urbana de Cali), sumada a la posesión ejercida por el señor JOSE SADY CORREA y la señora UVELMINIA CORREA CAICEDO exceden los 10 años continuos de posesión indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria, las posesiones no han sido interrumpidas ni civil ni naturalmente, y han sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del suelo como habitación y uso, entre otros hechos ostensibles, en la adecuación y mantenimiento de encerramiento, banqueo, y limpieza de malezas, remoción de tierras.

CUARTO: Que tanto la señora UVELMINIA CORREA CAICEDO como también el señor JOSE SADY CORREA quien le vendiera la posesión al señor PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN del lote de terreno que hace parte del de mayor extensión y del cual se pretende la declaratoria de pertenencia y el señor PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN, han ejercido la posesión material y realizado la explotación económica del lote de terreno en los lapsos de tiempo en que cada uno la ha ejercido, en nombre propio con verdadero ánimo de señores y dueños y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas de sí mismos.

QUINTO: que el lote de terreno de mayor extensión del cual hace parte el lote de terreno en el que el señor PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN ejerce posesión y del cual demanda la declaratoria de pertenencia, lote No 18 Parcelación Bajo Jordán, ubicado en la Carrera 92 No. 1-170 Cali,

fue adquirido por la señora UVELMINIA CORREA CAICEDO por venta que a ella le hiciera La Nación mediante la escritura pública No. 1573 del 21 de Junio de 1.991 de la Notaría Séptima de Cali, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali el día 03 de Enero de 1.992 al folio de Matricula Inmobiliaria 370-378154; el señor JOSE SADY CORREA adquirió dicho inmueble por adjudicación que a él se le hiciera dentro de la sucesión intestada de la señora UVELMINIA CORREA CAICEDO, quien falleciera el día 8 de Octubre del 2007, cuya sucesión se liquidó mediante la escritura pública No. 4.017 del Ocho 08 de Noviembre del 2012 corrida en la Notaría Tercera de Cali, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali el día 15 de Noviembre de 2012 al folio de Matrícula Inmobiliaria 370-378154.

SEXTO: Que figura como dueña del Lote de terreno No. 18 la Señora SARA ELÍZABETH RUBIANO ubicado en la Carrerá 92 No. 1-170 parcelación Bajo Jordán (Nápoles-Buitrera) Municipio de Cali, según aparece en el certificado sobre la situación jurídica del inmueble con Matrícula Inmobiliaria 370-378154 que ha expedido el Señor Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Cali.

SEPTIMO: Que la señora SARA ELIZABETH RUBIANO formuló demanda en contra del señor PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN mediante los -tramites de un proceso Verbal Reivindicatorio del lote de terreno No. 18 Parcelación Bajo Jordán, ubicado en la Carrera 92 No. 1-170 Cali, lote el predio Catastral número F067800010000 y la Matricula Inmobiliaria 370- 378154 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, Proceso en que reconoce la posesión que en parte del lote de mayor extensión ejerce el allí demandado PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN, asunto que se adelantó en el Juzgado 32 Civil Municipal de Cali bajo el radicado 2017-00129, en el cual mediante sentencia proferida el 19 de Julio de 2017 le negaron todas las pretensiones de la demanda a la señora Sara Elizabeth Rubiano.

OCTAVO- Que el lote de terreno sometido a este proceso de declaratoria de pertenencia no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1,3,4,5,6,7 y 8 del artículo 6 de la Ley 1561 del 2012.

3. - LA SENTENCIA APELADA.

La Juez *a quo*, luego de hacer un recuento sobre los antecedentes generales del proceso (hechos, pretensiones y pruebas documentales emanadas por las entidades públicas vinculadas) efectúa un estudio general sobre la institución jurídica de la posesión a la luz de su correspondiente marco

normativo, con el fin de verificar si el demandante posteriormente cumple o no con sus requisitos para usucapir. Del análisis jurídico y probatorio realizado por la Juez de primera instancia, se llegó a la conclusión que el bien a usucapir era imprescriptible, en tanto según el informe rendido por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio ambiente –DAGMA-, aquel terreno se encuentra afectado dentro de una franja de área forestal protectora del recurso hídrico denominado el “hueco” de la comuna 18, razón por la que resolvió finalmente negar la acción deprecada mediante sentencia escrita anticipada conforme lo estipula el artículo 278 del CGP.

4.- LA APELACION y REPAROS.

El apoderado de la parte demandante ataca la decisión proferida en primera instancia, alegando que según el certificado de tradición del inmueble de mayor extensión 370-378154, el terreno a usucapir es de propiedad privada y pertenece a un particular, de tal forma que no puede el juzgador declararlo imprescriptible e impedir el ejercicio de derechos reales sobre el citado inmueble.

5.- CONSIDERACIONES.

5.1.- CUESTIÓN PREVIA.

Sea del caso anotar primeramente que el surtimiento del recurso se hizo con el lleno de las formalidades que establece nuestro Estatuto procedimental civil, procediéndose entonces a desatarlo, como que el medio impugnatorio es procedente, quien lo interpone está legitimado, es capaz procesalmente para hacerlo y es formulado en la debida oportunidad.

5.2.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales se encuentran presentes en la relación urdida, como que el Juez de primera instancia es competente para conocer y fallar esta clase de procesos, pues la competencia para conocer de esos asuntos está prevista en primera instancia a los jueces civiles municipales; tanto demandante como demandado demuestran su capacidad para ser parte con su sola existencia material, y al no obrar prueba que permita inferir que en ellos concurre alguna de las causales de inhabilidad, puesto que han actuado de manera directa se presume de derecho que tienen también capacidad procesal; el líbello introductor es apto para ser tenido como demanda en forma de acuerdo a la ley procedimental civil; y, finalmente, se aprecia que este Despacho tiene competencia para conocer del recurso vertical ya que es el superior funcional del Juzgado del conocimiento.

5.3.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Decantado se presenta hoy este concepto, y se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, condicionante para obtener una sentencia favorable a lo pedido y cuya verificación está reservada para la sentencia, incluso de manera oficiosa a efectuarlo el juzgador antes de abordar el problema jurídico a resolver (sentencia SC2642-2015).

Ahora bien, según claras previsiones legislativas está legitimado en la causa por activa todo aquél que crea haber adquirido el bien por el modo de la prescripción, sea ordinaria o extraordinaria, y sea que se trate de poseedor único y exclusivo, comunero o acreedor del poseedor en lo que se ha dado por llamar acción oblicua. Así lo establecen de manera diáfana el artículo 375 del CGP. Requisito este que para el caso se cumple satisfactoriamente en cabeza del demandante PROSPERO ALFONSO CIFUENTES TASCÓN, ya que es la persona que alega haber adquirido mediante el ejercicio de su posesión alegada y conforme a los requisitos exigidos por la ley civil, el dominio de los inmuebles reclamados en controversia.

En lo que toca a la legitimación en la causa por pasiva, la pretensión deberá dirigirse contra los titulares de derechos reales sobre el bien reclamado en usucapición, derecho el cual recae para el presente caso en la demandada SARA ELIZABETH RUBIANO, la cual se encuentran legitimada en la causa por pasiva, ya que es la propietaria inscrita del fundo de mayor extensión dentro del cual se ubica el inmueble particular objeto de usucapición.

5.4.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE PRETENDIDO.

Sea importante dejar despejado que el inmueble pretendido en usucapición se encuentra ubicado en la Carrera 92 –No.1 -130 barrio el Jordán de Cali, el cual hace parte de un lote de mayor extensión ubicado en la Carrera 92 – No.1 -170 barrio el Jordán de Cali, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria 370-378154 y cuyos linderos especiales obran en el hecho 3° de la demanda, al igual que los referidos al predio de mayor extensión.

5.5.- PROBLEMA JURIDICO.

Frente al anterior escenario fáctico, el problema jurídico a despachar consiste en determinar si la juez de primer grado, acertó al negar anticipadamente la declaratoria de pertenencia reclamada en la demanda, bajo el argumento de

que el inmueble en litigio es de naturaleza imprescriptible, al estar situado aquel al interior de una “área forestal protectora” de un recurso hídrico.

5.5.1.- RESOLUCIÓN DEL CASO

Sobre los bienes de dominio del Estado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia SC1727-2016 de fecha quince (15) de febrero de dos mil dieciséis (2016) al interior del expediente con radicado 11001-0203-000-2004-01022-00, señaló:

“Entre las clasificaciones que nuestro sistema jurídico hace de los bienes, se encuentra la distinción entre bienes susceptibles de dominio particular y bienes de dominio o de uso público. Esta diferenciación se remonta al Derecho Romano, que distinguía entre cosas que pueden entrar al patrimonio privado y cosas por fuera de él.

Desde aquella época hasta nuestros días las cosas públicas han estado por fuera del régimen de la propiedad privada, siendo su titular el Estado.

Así lo dispone el artículo 102 de nuestra Constitución Política, a cuyo tenor: “El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la nación”. Y más adelante, el artículo 332 ibidem señala: “El Estado es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables, sin perjuicio de los derechos adquiridos y perfeccionados con arreglo a las leyes preexistentes”.

Por su parte, el artículo 674 del Código Civil estatuye: “Se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales”.

La potestad del Estado sobre las cosas, sin embargo, no se limita a los bienes que son de su propiedad, sino que ejerce además un dominio eminente sobre todo el territorio nacional en razón a su soberanía. Este concepto no excluye el de propiedad privada, porque no se refiere a la titularidad sobre las cosas, sino a un poder de ordenación sobre los bienes que se encuentran dentro de los límites del Estado (Art. 101 C.P.), bien sean de propiedad pública o privada.

Actualmente, la definición de bien público va más allá de la tradicional

clasificación que se hacía de las cosas a partir de la titularidad que el Estado o los particulares ejercen sobre ellas, para incluir también elementos que conciernen a la afectación o destinación de los bienes según las necesidades y fines del Estado Social de Derecho y de la función social que cumple la propiedad. A tal respecto, la Corte Constitucional explica:

Existe un tercer grupo de propiedad, normalmente estatal y excepcionalmente privada, que se distingue no por su titularidad sino por su afectación al dominio público, por motivos de interés general (art. 1º C.P.), relacionados con la riqueza cultural nacional, el uso público y el espacio público.

Los bienes que deben comprenderse en el dominio público se determinan no sólo por las leyes que califican una cosa o un bien como de dominio público; además es necesario que concurra el elemento del destino o de la afectación del bien a una finalidad pública; es decir, a un uso o a un servicio público o al fomento de la riqueza nacional, variedades de la afectación que, a su vez, determinan la clasificación de los bienes de dominio público. (Sentencia T-292 de 1993)

Los bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), están desligados del derecho que rige la propiedad privada, y en cuanto tales comparten la peculiaridad de que son inembargables, imprescriptibles e inalienables.

En efecto, el artículo 63 de la Constitución Política señala: “Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables”.

A su vez, el artículo 2519 del Código Civil, preceptúa: “Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”.

De igual modo, el numeral 4º del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil señala: “La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”.

CASO CONCRETO.

Lo primero, que debe este juzgador señalar es lo referente a que objeto del recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 320 y 328

del CODIGO GENERAL DEL PROCESO, concierne a que se revise la decisión para que se “revoque o reforme” la misma; de igual manera, es menester señalar que el mencionado código adjetivo, instauró La denominada figura de competencia limitada, dado que el examen que efectúa el superior sobre la providencia apelada, procederá “únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el recurrente”, de conformidad con lo dispuesto en el referido art. 320 del CGP, en concordancia con el inciso final del art. 327 ibídem, el cual dispone que “el apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia”. De allí que, el superior al decidir la apelación, en principio, ya no afronta la totalidad de la controversia planteada y decidida en la primera instancia, sino únicamente el análisis de los reparos precisos planteados por el recurrente, y a partir de allí, se insiste, decide si revoca o reforma la providencia apelada.

Así pues, en el caso que se estudia, de acuerdo a los reparos concretos que el recurrente hizo a la sentencia de primera instancia, corresponde a este Juzgador de segundo grado, analizar si en efecto nos encontramos ante un inmueble susceptible de ser adquirido por el modo de prescripción adquisitiva de dominio, atendiendo al hecho de que, según el recurrente, su naturaleza jurídica es privada porque pertenece a un particular. Solo de serlo así, se revocará entonces la decisión de primer grado y por contera se devolverán las diligencias para que el a *quo*, continúe con el trámite que en derecho corresponde a esta acción judicial.

De esa manera las cosas, el argumento central utilizado por la juez de primera instancia para negar anticipadamente la pretensión perseguida por el actor, se centró exclusivamente a que el fundo objeto de usucapión, a su parecer, es imprescriptible, por cuanto hace parte de una “área forestal protectora” de un recurso hídrico, como en efecto lo certifico el Departamento Administrativo de Gestión del Medio ambiente –DAGMA-, mediante las siguientes pruebas documentales:

- Concepto técnico emitido por el Departamento Administrativo de planeación, concluye: *“No obstante, en términos de localización de este predio respecto a las áreas protegidas para la conservación del medio ambiente, pudo determinarse que está totalmente afectado por el área forestal protectora de una (1) cauce de agua, identificado y trazado mediante un proceso que se oficializo con la resolución no. 4133.0.21.055 del 21 de febrero de 2018, emanada del departamento administrativo de gestión del medio ambiente – DAGMA de la Alcaldía de Santiago de Cali. Las áreas protectoras de los cauces son franjas de terrenos paralelas al borde del cauce con un ancho mínimo de (30) metros, que según lo establecido por el acuerdo 0373 de*

2014, con sujeción a normas de mayor jerarquía que se refieren a ese tipo de zonas, en las áreas forestales protectoras de cauces no es permitido ningún tipo de ocupación, lo cual implica que tampoco son procedentes las acciones que promuevan en ellas la permanencia y consolidación de edificaciones o asentamientos humanos” (Fol.94 del expediente)

-Informe de visita técnica de verificación- estadio de riesgo del predio “De acuerdo al mapa de estructura ecológica municipal del Geo-visor IDESC, el predio se ubica en un área protectora del recurso hídrico de quebradas y ríos y por lo tanto no cumple con el espacio de 30 mts reglamentarios que se debe dejar para evitar una amenaza por creciente súbita o inundación” (Fol.106 del expediente)

-Informe de inspección técnica de verificación por el DAGMA “una vez realizada la visita de inspección y corroborada la información levantada en campo con las bases de datos, imágenes geográficas del IDESC, SIG y la (hidrografía) del DAGMA, se informa que el lote ubicado en la carrera 92 N.-1-170 de la parcelación bajo Jordán se encuentra totalmente afectado por la franja de protección de la quebrada el hueco como se evidencia en la figura 1.”(Fol.184 del expediente)

- Informe técnico rendido por el DAGMA “teniendo en cuenta todo lo anterior, se puede concluir que una vez realizada la visita de inspección en campo y corroborado el traslape del ARGIS con la base e imagen del IDESC y el mapa hidrográfico del SIG DAGMA, correspondiente al predio identificado con predial No. F067800010000 ubicado en la carrera 92 No. 1-170 del barrio Meléndez (comuna 18) por concepto ambiental se informa que el predio se encuentra totalmente afectado por la franja de protección de la quebrada el Hueco, cuya franja de protección es de 30 metros a lado y lado del borde del cauce, en cumplimiento a las normas ambientales vigentes como se presenta en la figura 1” (Fol.197 del expediente)

Conforme al material probatorio anteriormente enunciado, la juez de primera instancia concluyo que el predio era imprescriptible, en razón a que, se enfatiza, hace parte o se encuentra afectado en su totalidad por el espacio geográfico demarcado por una autoridad pública ambiental, como un área protectora de un cauce hídrico reconocido como “el hueco” mediante resolución No.4133.0.21.055 de fecha 21 de enero de 2018 expedida por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio ambiente –DAGMA, sin embargo; frente a aquel análisis probatorio efectuado debe decir de antemano este juzgador de segundo grado, que no comparte aquellas apreciaciones por la simple consideración de que dichas conclusiones no se ajustan a lo que de aquellas

pruebas se puede establecer, o lo que es lo mismo, que de tales documentos no dicen lo que la juez concluyó, tal como pasará a explicarse enseguida.

En efecto, está suficientemente demostrado que el predio de marras se encuentra ubicado dentro de la ya nombrada “área forestal protectora”, ya que de esa manera, se itera, lo certifico una entidad oficial del Estado, previa averiguaciones del caso, mediante una inspección técnica efectuada por la autoridad competente, concerniente al Departamento Administrativo de Gestión Medio Ambiente; no obstante, debe decirse que por el solo hecho de que aparezca situado en ese perímetro, no puede en principio llevar a pensarse que se trata de un bien imprescriptible como apresuradamente lo adujo el juez *a quo* en su sentencia, amén que aparece desconociendo los demás medios probatorios obrantes en el expediente que indicaban lo contrario, de tal manera que lo que imponía era estudiar de fondo si en realidad el bien inmueble era susceptible de ser adquirido por usucapión, cuestión que no ocurrió, y que ahora en sede de apelación corresponde a este juzgador despejar, como seguidamente lo hará.

Así las cosas, para este juzgador es claro que el fundo en litigio, no es de uso público, fiscal, ejido municipal, propiedad del municipio o de junta de acción comunal o baldío urbano, categorías que comportan bienes imprescriptibles por así disponerlo legislaciones expresas, entre las que se encuentran los arts. 674 y 2519 del CC; LEY 41 de 1948, ley 48 de 1882 ley 110 de 1912, ley 9ª de 1989 y ley 152 de 2007 respectivamente; de igual modo, las probanzas aportadas al proceso, para este momento procesal en particular, permiten establecer con suficiencia la circunstancia que se trata de un bien de naturaleza jurídica privada, o en su defecto, se encuentra en el comercio, como así se respalda en las siguientes pruebas:

-El certificado de libertad y tradición del lote de mayor extensión identificado con M.I 370-378154, en donde registra: (i) en su anotación 001, que la nación enajeno aquel fundo a la señora Correa Caicedo Uvelmina, a través de un contrato de compraventa mediante escritura 1573 de fecha 21 de junio de 1991; (ii) en su anotación 005, que al señor Corre José Sady se le adjudicó mediante sucesión de la señora Correa Caicedo Uvelmina en escritura 4017 de 08 de noviembre de 2012; (iii) en su anotación 006, que el señor Corre José Sady lo transfirió a favor de la señora Romero Ortiz leidy Zuldery mediante escritura 4226 del 26 de noviembre de 2012; (iii) en su anotación 008, que la señora Romero Ortiz leidy Zuldery lo enajeno a favor de la señora Sara Elizabeth Rubiano mediante escritura pública 144 de fecha 03 de febrero de 2015.

- El certificado especial expedido por el registrador de instrumentos públicos del círculo de Cali, mediante el cual certifica que el folio de matrícula 370-378154 asignado al inmueble, ubicado en la carrera 92 No. 1-70 de la parcelación bajo Jordán- Nápoles buitrera, del municipio de Cali, se encuentra como propietario inscrito con derecho real de dominio la señora Sara Elizabeth Rubiano por compra a la señora Romero Ortiz Leidy Zuldery lo enajeno a favor de la señora Sara Elizabeth Rubiano mediante escritura pública 144 de fecha 03 de febrero de 2015.

-Impuesto predial unificado del año 2013 expedido por el Municipio de Santiago de Cali, sobre inmueble identificado con número predial nacional 760010100189700240001000000001 ubicado en la carrera 92 No. 1-170.

- Certificado de Paz y Salvo por concepto de impuesto predial unificado expedido por la Subdirección de Tesorería de Rentas del inmueble de Santiago de Cali el día 05 de agosto de 2015, sobre inmueble identificado con número predial nacional 760010100189700240001000000001 ubicado en la carrera 92 No. 1-170.

De acuerdo a las pruebas documentales anteriormente mencionadas, estas dan cuenta de que efectivamente nos encontramos, por lo menos a la fecha de la presentación de la demanda, frente a un bien de carácter privado dado que se verificó que actualmente se encuentra en el tráfico comercial de negocios, en el que solamente pueden intervenir personas naturales o jurídicas de derecho privado titulares de dominio de bienes de esa naturaleza, lo que no ocurre con los bienes de carácter público, a la par que indica claramente que puede ser apropiado por prescripción adquisitiva de dominio, precisándose, adicionalmente, que si bien en el aludido certificado de libertad y tradición, aparece que el fundo a usucapir se desarraigó del ámbito público el 21 de junio de 1991, en virtud de la inscripción del contrato de compraventa suscrito mediante escritura 1573 entre la Nación y la señora Correa Caicedo Uvelmina, lo que convirtió al inmueble en un bien de naturaleza privada a partir de su registro en el folio de matrícula inmobiliaria, quedando, en consecuencia, a partir de esa negociación, no solo en cabeza y poder de una persona natural de derecho privado, sino de igual talante, susceptible de adquirirse por prescripción como se pretende en este caso.

Igualmente, el certificado especial expedido por el registrador, da cuenta que un particular (Sara Elizabeth Rubiano), actualmente figura como titular de los derechos reales principales sujetos a registro sobre el bien a usucapir; y, finalmente, el recibo de impuesto predial y el certificado de paz y salvo expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, permite constatar la situación jurídica del fundo en la actualidad, amén que de tratarse de un bien

ejidal o baldío, debía tener esa anotación en aquella base de datos y no la opuesta que presenta aquel, aunado a que un bien de uso público, ejido o baldío no paga ningún tipo de impuesto, tal como lo dispone la normatividad aplicable tanto al impuesto predial como al registro catastral.

En efecto, tenemos que el artículo 170 de decreto 1333 de 1986, respecto a los bienes y rentas municipales establece:

“Los bienes de los municipios no pueden ser gravados con impuestos directos Nacionales, departamentales o municipales”.

De acuerdo a lo anterior, al establecer la legislación vigente que los bienes pertenecientes a los municipios no pueden ser gravados con impuestos de ninguna clase, deviene que el bien inmueble objeto del presente proceso, al contar con una liquidación de impuesto predial la cual ha sido pagada por parte de la aquí demandante, conforme se indica en la demanda, impone que dicho inmueble no pueda ser tenido como ejidal o baldío, pues de ser así no se estaría en la obligación de gravarse con ningún tipo de impuesto ni mucho menos ser liquidado a cargo de la persona que actualmente lo ocupa, tal como lo demuestran las pruebas anteriormente referidas.

De igual forma, debe anotarse que la resolución 70 del 2011 que reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral, en su artículo 1º dispone:

“Definición de Catastro. El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Asimismo, el artículo 4 de la mentada resolución, en cuanto a los objetivos generales del catastro dispone:

“Aspecto Jurídico. El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo”.

Por su parte el artículo 35 de la misma resolución indica:

“Certificado Catastral. Documento por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral”.

Finalmente, el artículo 154 de dicha resolución dispone:

“Certificado catastral. Las autoridades catastrales, a solicitud de los propietarios o poseedores, certificarán sobre la inscripción catastral de sus predios o mejoras, indicando la vigencia del avalúo”

De acuerdo al recuento anterior, el catastro es un inventario de los bienes pertenecientes al estado y a los particulares, mediante el cual se puede certificar, entre otros, los aspectos jurídicos y las inscripciones de los predios y mejoras de aquellos inmuebles, de lo cual es posible inferir que si un inmueble cuenta con un certificado catastral y en él se anota como propietaria o poseedora a una persona natural o jurídica de derecho privado, ello descarta de plano que dicho bien pueda ser considerado como baldío o ejidal.

En apoyo de lo anterior, se tiene que incluso en la sentencia STC1776-2016 de 16 de febrero de 2016 proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, también se aludió a que la existencia de dichos documentos era prueba idónea para determinar que un bien no era baldío o ejidal, lo que permitía entonces que pudiese ganarse por prescripción adquisitiva de dominio. En dicha sentencia sobre el tópico aquel alto tribunal expuso:

“Con mayor razón, en este caso, al obrar certificados y fichas catastrales en nombre de las personas que han poseído el inmueble desde 1953, y de las personas que vendieron la posesión quieta y pacífica a la prescribiente Rosa Lilia Ibagué Cuadrado, quien arribó al predio en 1984 una vez compró la posesión quieta y pacífica, como aparece en la escritura pública No. 2697 de 18, de diciembre de ese año, de la Notaría Primera de Tunja, y pagado los impuestos prediales. Estos elementos, en puridad, no acreditan la propiedad del predio “Miravilles”, pero sí sirven para mostrar, ahí sí indiciariamente, la condición privada del mismo. Si un predio es baldío, no tiene el cargo de impuesto predial, ni se califican catastralmente construcciones, como aparece en los certificados aportados al proceso de declaración de pertenencia”. (Subrayas por fuera del texto).

En consideración al examen efectuado al material probatorio anteriormente expuesto, a través del cual se acredita que nos encontramos frente a un bien privado, se debe ahora adentrarse el estudio para analizar en detalle, si el hecho de estar situado al interior de un área de protección forestal, conforme

se estableció anteriormente, conlleva alguna prohibición legal para adquirir por prescripción adquisitiva el dominio como aquí se persigue, al igual que si por esa circunstancia el bien tenga una destinación o finalidad atada a los fines del estado.

Así pues, para despejar el anterior cuestionamiento, oportuno resulta traer al estudio del caso, el decreto 2372 de 2010 *“Por el cual se reglamenta el Decreto Ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto Ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas” las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones*” que en su Artículo 12, prescribe: *“LAS RESERVAS FORESTALES PROTECTORAS: Espacio geográfico en el que los ecosistemas de bosque mantienen su función, aunque su estructura y composición haya sido modificada y los valores naturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su preservación”,. uso sostenible, restauración, conocimiento y disfrute. Esta zona de propiedad pública o privada se reserva para destinarla al establecimiento o mantenimiento y utilización sostenible de los bosques y demás coberturas vegetales naturales”.* (subrayado propio)

En ese mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia, no ha sido ajena al tema, y frente a esa clase de bienes que gozan de especial protección por parte del Estado, ha señalado:

“Además de la clasificación de los bienes de dominio público, existe en nuestro ordenamiento una tipología de bienes que gozan de especial protección por parte del Estado: los recursos naturales y del medio ambiente. (...)

Ahora bien, el artículo 3º del Decreto 2811 de 1974 agrupa dentro de los recursos naturales renovables “la atmósfera y el espacio aéreo nacional; las aguas en cualquiera de sus estados; la tierra, el suelo y el subsuelo; la flora; la fauna; las fuentes primarias de energía no agotables; las pendientes topográficas con potencial energético; los recursos geotérmicos; los recursos biológicos de las aguas y del suelo y el subsuelo del mar territorial y de la zona económica de dominio continental e insular de la república; y, los recursos del paisaje.”

Algunos de estos recursos naturales son bienes de dominio público, según la clasificación que se hizo líneas arriba; otros, sin embargo, pueden ser de dominio privado dado que el artículo 43 del Decreto 2811 de 1974, expresamente contempla esa posibilidad. Sobre este tema, la Corte Constitucional considera:

(...) las normas impugnadas aceptan la propiedad privada sobre algunos recursos naturales, pues el artículo 43 expresamente establece que “el derecho de propiedad privada sobre recursos naturales renovables deberá ejercerse como función social”, con lo cual claramente señala que, conforme a ese código, puede haber dominio privado sobre tales recursos. Por ende, se entiende que cuando el artículo 4º de ese mismo estatuto reconoce “los derechos adquiridos por particulares con arreglo a la ley sobre los elementos ambientales y los recursos naturales renovables”, está aceptando también la propiedad que algunos particulares pueden haber adquirido sobre determinados recursos naturales. En tales circunstancias, el interrogante que surge es si esa propiedad privada es compatible con la Carta. (...)

La Constitución establece límites a la propiedad privada sobre ciertos bienes. Así, frente a determinados bienes, el ordenamiento puede establecer una reserva al dominio privado, pues la Carta establece que determinados bienes son inembargables, imprescriptibles e inalienables (art. 63 C.P.). Igualmente la Constitución establece que los recursos no renovables o que se encuentren en el subsuelo son propiedad del Estado, sin perjuicio de los derechos adquiridos con arreglo a las leyes preexistentes (art. 322 C.P.). Sin embargo, en la medida en que la Constitución reconoce de manera genérica la propiedad privada (art. 58 C.P.), se entiende que en principio ésta puede recaer sobre los recursos naturales renovables que no hayan sido sometidos por la ley a la reserva de dominio privado prevista en la Carta (art. 63 C.P.).

En nuestro ordenamiento positivo, entonces, es posible que los recursos naturales renovables sean de propiedad privada siempre que no estén considerados por la Constitución y la ley como inalienables, inembargables o imprescriptibles.

También es factible que algunos recursos naturales de dominio del Estado sean susceptibles de derechos por parte de los particulares, como cuando se les otorga para su uso mediante concesiones o autorizaciones especiales en los términos de ley. Existen, además, recursos naturales que aunque se asimilan a bienes de uso público, no son propiamente tales porque en realidad su uso está restringido o prohibido para efectos de su conservación y para la preservación del medio ambiente. De ahí que en muchos casos estos recursos no están destinados o afectados para el uso o goce de todas las personas sino todo lo contrario, pues nadie puede explotarlos o aprovecharse de ellos.”¹

¹ Corte Suprema de Justicia mediante sentencia SC1727-2016 de fecha quince (15) de febrero de dos mil dieciséis (2016) al interior del expediente con radicado 11001-0203-000-2004-01022-00

De acuerdo a la anterior normatividad que rige la materia en mención y a la jurisprudencia del Máximo órgano de la Justicia Ordinaria, es claro que aquellas áreas protectoras pueden llegar a ser de propiedad privada, como a primera vista ocurre en este caso, frente a la porción de terreno que se ubica en el espacio geográfico destinado a la protección del recurso hídrico “el hueco” perteneciente a la comuna 18, y que en efecto se pretende adquirir por usucapión.

En ese mismo sentido, luce importante traer a colación la sentencia proferida por el CONSEJO DE ESTADO- SALA PLENA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. C. P: MARÍA CLAUDIA ROJAS LASSO de fecha cinco (5) de noviembre de dos mil trece (2013), al interior del proceso con radicado 250002325000200500662 03, la cual, frente a la Naturaleza de los bienes que hacen parte de la Reserva Forestal Protectora, señaló:

“(....) Lo anterior impone a la Sala determinar la naturaleza de los bienes que pueden hacer parte de las reservas forestales, a fin de establecer si es posible que sean propiedad pública y privada y, por ende, susceptibles de ser expropiadas.

En este orden de ideas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 206 del Decreto Ley 2811 de 1974, se advierte que “se denomina reserva forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales productoras, protectoras o productoras-protectoras”.

Del artículo citado resulta evidente que pueden coexistir bienes de propiedad pública y privada dentro de las reservas forestales, pues la constitución de éste tipo de áreas no impide la propiedad particular de bienes inmuebles dentro de la misma, sino que limita el derecho al goce sobre los mismos, habida cuenta de que sólo podrán destinarlos al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales productoras o protectoras, según sea el caso.”

En concordancia con lo anterior, resulta oportuno finalmente traer al estudio el acuerdo municipal 373 de 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDO DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI", el cual en su artículo 83 regula que:

“Las Áreas Forestales Protectoras del recurso hídrico son franjas de terreno paralelas al borde del cauce o, cuando se cuente con la información de máxima inundación, a las líneas de máxima inundación de los cuerpos de

agua permanentes o estacionales como se especifica en los Artículo 865, Artículo 8786 y Artículo 887 del presente Acto. Su reglamentación se encuentra estipulada en las normas Ley 2 de 1959, Ley 135 de 1961, Decreto Ley 2811 de 1974, Decreto 877 de 1976, Decreto 1449 de 1977, Decreto 1541 de 1978, y la ley 1450 del 2011 y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Acorde con lo definido en la ley, son terrenos no ocupables, no edificables, en los cuales se debe mantener de manera obligatoria la cobertura forestal o cobertura vegetal propia del ecosistema original y se debe restringir el uso agrícola y ganadero.

Parágrafo 2. Las Áreas Forestales Protectoras no gravan el dominio o derecho de propiedad sino el uso o la destinación del predio. Sin embargo, cuando se encuentra superpuesta o traslapada, total o parcialmente, con el Área de Dominio Público (Artículo 83 del Decreto 2811 de 1974 y Artículo 14 del Decreto 1541 de 1978), estará homologada al status de bien de uso público. Cuando sea de dominio privado se trataría de una propiedad privada gravada con una limitación del dominio respecto de su uso o destinación, por cuanto los propietarios de los predios están obligados a mantener la cobertura boscosa de las Áreas Forestales Protectoras dentro del predio, excluyéndose en consecuencia cualquier otro uso.

La anterior regulación, así como la jurisprudencia de las altas Cortes, claramente determina que las áreas protectoras en los fundos de naturaleza privada no gravan el dominio o propiedad, sino que limitan únicamente el ejercicio del derecho de dominio del bien afectado cuando corresponde a un particular, en la medida en que no podrán realizar edificaciones, reparaciones o cualquier uso agrícola y demás que pueda producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al medio ambiente. En ese sentido, el Consejo de Estado en la sentencia previamente enunciada señala, incluso, los usos que son permitidos en esas zonas de especial protección:

“i.i. Usos que pueden darse en las reservas forestales protectoras

Los artículos que regulan la temática de reservas forestales protectoras dentro del Decreto 2811 de 1974 (18 de diciembre) disponen lo siguiente:

“TITULO III. DE LOS BOSQUES

“Artículo 202. El presente título regula el manejo de los suelos forestales por su naturaleza y de los bosques que contienen, que para los efectos del presente código, se denominan áreas forestales. Las áreas forestales podrán ser protectoras y productoras. La naturaleza forestal de los suelos será determinada con base en estudios técnicos, ambientales y socioeconómicos

adoptados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces. Corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales, bajo la coordinación del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces, realizar la clasificación, ordenamiento y zonificación y, determinar el régimen de usos de las áreas forestales en el territorio nacional, salvo las que se encuentren en las áreas de reserva forestal nacional y en áreas que conforman el sistema de parques nacionales naturales.

(...) Artículo 204. Se entiende por área forestal protectora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En el área forestal protectora debe prevalecer el efecto protector y sólo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque.

(...) CAPITULO I. DE LAS AREAS DE RESERVA FORESTAL Artículo 206. Se denomina área de reserva forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales productoras, protectoras o productoras - protectoras.

Artículo 207. El área de reserva forestal sólo podrá destinarse al aprovechamiento racional permanente de los bosques que en ella existan o se establezcan y, en todo caso, deberá garantizarse la recuperación y supervivencia de los bosques. En el caso, previamente determinado, en que no existan condiciones ecológicas, económicas o sociales que permitan garantizar la recuperación y supervivencia de los bosques, el concesionario o titular de permiso pagará la tasa adicional que se exige en los aprovechamientos forestales únicos.

Artículo 208. La construcción de obras de infraestructura, como vías, embalses, represas o edificaciones, y la realización de actividades económicas dentro de las áreas de reserva forestal, requerirán licencia previa. La licencia sólo se otorgará cuando se haya comprobado que la ejecución de las obras y el ejercicio de las actividades no atenta contra la conservación de los recursos naturales renovables del área. El titular de licencia deberá adoptar a su costa, las medidas de protección adecuadas.

(...) Artículo 210. Si en área de reserva forestal, por razones de utilidad pública o interés social, es necesario realizar actividades económicas que impliquen remoción de bosques o cambio en el uso de los suelos o cualquiera otra actividad distinta del aprovechamiento racional de los bosques, la zona afectada deberá, debidamente delimitada, ser previamente sustraída de la

reserva. También se podrán sustraer de la reserva forestal los predios cuyos propietarios demuestren que sus suelos pueden ser utilizados en explotación diferente de la forestal, siempre que no se perjudique la función protectora de la reserva.” (Se resalta).

En este sentido, al tenor de lo dispuesto en los artículos 204, 206 y 207 de la misma normativa, debe hacerse hincapié en que, en principio, el área de reserva forestal protectora debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables; está destinada exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional del área forestal; y sólo podrá destinarse al aprovechamiento racional permanente de los bosques que en ella existan o se establezcan y, en todo caso, garantizando la recuperación y supervivencia de los bosques.

Pese a lo anterior, y según lo dispone el artículo 208 ibídem, debe admitirse que existe la posibilidad de que excepcionalmente se realicen construcciones de obras de infraestructura, como vías, embalses, represas o edificaciones, y la realización de actividades económicas dentro de las áreas de reserva forestal, siempre que se cuente con licencia previa que se otorgará por la autoridad competente “...cuando se haya comprobado que la ejecución de las obras y el ejercicio de las actividades no atenta contra la conservación de los recursos naturales renovables del área.”.

Entonces, estima este juzgador de segundo grado, que aun cuando quedo debidamente acreditado que el inmueble de mayor extensión que integra el bien a usucapir, se sitúa en un área protectora de reserva forestal, aquella situación, de conformidad con la normatividad y la doctrina previamente citada, no desconoce el derecho de propiedad adquirido por el particular sobre el bien, como ocurre en este caso, habida cuenta que fue incluso la Nación quien en el año 1992, enajeno aquel lote de terreno de mayor extensión a un privado por medio de un contrato de compraventa, con lo cual, configuro la existencia de un derecho real de dominio que no puede desconocerse precipitadamente como lo hizo la juez de primer grado; al respecto obsérvese como incluso en el certificado de tradición arribado al plenario, no se advierte ninguna anotación o salvedad que suprima o limite tal derecho real, toda vez que incluso, como se observó anteriormente, se han registrado posteriormente otros modos de adquirir el dominio como la sucesión y tradición (compraventas), sin que para la perfección de aquellos actos haya influido las limitaciones de uso y destinación que detenta el inmueble al localizarse en esa zona de especial protección.

De modo que la prescripción adquisitiva de dominio, al ser otra forma de conseguir el derecho real de dominio, puede tener cabida en este evento, si en cuenta se tiene que de conformidad con el artículo 2518 del Código Civil, se gana por prescripción *“el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”*, por lo que el inmueble objeto de esta demanda, al estar inmerso en el comercio humano y no encontrarse exceptuado legalmente en alguna causal que impida su prescripción, debe considerarse para todos los efectos que su apropiación también resulta procedente mediante la usucapión, como de esa manera lo pretende el extremo demandante, y como así lo ha aceptado la SCC de la Corte Suprema de Justicia.

Al respecto, oportuno es traer igualmente al estudio la sentencia recientemente proferida por aquel órgano con radicado SC3271-2020 de fecha 07 de septiembre de 2020, a través de la cual se decidió el recurso extraordinario de casación sobre el fallo de fecha 28 de octubre de 2014 proferido por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, Sala Civil-Familia, en donde se accedió a las pretensiones de prescripción sobre un inmueble que parcialmente pertenecía a un área de reserva forestal. En aquella ocasión, la Corte Suprema de Justicia, además de no casar la sentencia del Tribunal, dentro de sus consideraciones puso de presente las limitantes a las que están sometidos los propietarios de aquellos fundos que se sitúan en esas áreas especiales, en tal sentido, señalo:

“7.7. Al margen de lo explicado, es importante recordar, conforme a la función ecológica de la propiedad, y la idea del desarrollo sostenible, que la explotación del predio por el prescribiente, no es, ni podrá ser desinteresada ni abusiva con los «Derechos de la Naturaleza», pues tales facultades se encuentran limitadas por los atributos de las generaciones presentes y futuras (derechos intergeneracionales). Así se debe procurar garantizar un equilibrio adecuado frente a la preservación y el consumo equitativo de los recursos naturales. De modo que se deberá proteger lo hídrico y lo forestal que existe en la parcialidad usucapida, por imperativos constitucionales, como obligación del prescribiente.

En lo tocante con la protección, conservación y defensa de la naturaleza. La Ley 2 de 1959, aboga por la defensa de las "Zonas Forestales Protectoras" y "Bosques de Interés General, como regiones especiales, relativizando el concepto de propiedad como derecho absoluto y, por el contrario, apuntando a la función social y ecológica. La Ley 23 de 1973, siguiendo la Declaración de Estocolmo de 1972, enrumba el concepto de orden público ecológico,

señalando que "el medio ambiente está constituido por la atmósfera y los recursos naturales renovables» y su finalidad es "prevenir y controlar la contaminación del medio ambiente, y buscar el mejoramiento, conservación y restauración de los recursos naturales renovables'. Por ello, bajo su amparo se expidió el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al ambiente, Decreto-Ley 2811 de 1974, cuyo texto gira bajo la concepción del ambiente como res communis omnium, por virtud del carácter comunitario, público y social de la naturaleza, reflejada en la atmósfera y el espacio aéreo Nacional; las aguas, la tierra incluidos el suelo y el subsuelo; la flora, la fauna. Estas leyes censuran el deterioro ambiental, por causa de la contaminación del aire, de las aguas, del suelo y de los demás recursos naturales renovables; la degradación, la erosión, en fin, todo lo nocivo en contra de la naturaleza.

Luego de la Constitución de 1991 ha venido la Ley 99 de 1993, edificada sobre la Declaración de Río de 1992, procurando también, materializar la Carta Política. La Ley 1333 de 2009, tiene de particular, la implementación de un sistema sancionatorio por la acción u omisión al sistema jurídico ambiental. En algunas otras leyes posteriores se observa un derrotero muy similar al de sus antecesoras, en pro de la protección de la Naturaleza: el Decreto 2372 de 2010 reguló el sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAI); la Ley 1774 de 2016, contra el maltrato animal, modificó el Código Penal y les dio la condición de seres simientes; la Ley 1081 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia) en cuyo título IX sanciona conductas que atenten contra los recursos hídricos, contra la fauna, flora, aire y áreas protegidas, etc

Y en ese proceso, se halla la Constitución de 1991, ecológica en su esencia, consagratoria de forma expresa de los Derechos de la Naturaleza, imponiendo la obligación de conductas que atenten contra los recursos hídricos, contra la fauna, flora, aire y áreas protegidas, etc. protegerlos, tanto al Estado, a las autoridades administrativas y judiciales, como a los particulares. Por ello, adopta un modelo de desarrollo sostenible, reconoce el derecho colectivo a gozar de un ambiente sano, resguarda la participación ciudadana para su protección, da autonomía a las autoridades ambientales; apuesta por la función ecológica de la propiedad, ordena la educación ambiental, autoriza la declaratoria de emergencia ecológica, apoya la cooperación fronteriza ambiental, defiende propiedad estatal del subsuelo y de los recursos naturales, y propende por la libertad económica pero limitada del ambiente.

Finalmente, debe tenerse en cuenta, que los usos y prácticas agrarias de los suelos, tienen obligación de compaginarse frente a las medidas de atenuación de los efectos del "Calentamiento Global", proceso que ha

desencadenado en el planeta cambios climáticos con consecuencias devastadoras para la especie humana, animal y vegetal". La declaración se sujetará a estos principios y valores."

Corolario de lo anteriormente expuesto, debe entonces concluirse que la juez de primera instancia, al determinar que el inmueble pretendido en prescripción resulta imprescriptible, le dio un alcance equivocado tanto al material probatorio arribado al proceso, como a la legislación y pronunciamientos de las altas Cortes sobre la cuestión, incurriendo en un desacierto jurídico, pues la salvedad planteada por el recurrente tiene cabida frente a la restricción de la declaratoria de pertenencia respecto del bien usucapir, toda vez que, como se estudió a lo largo de esta providencia, el folio de matrícula 370-378154 asignado al inmueble de mayor extensión, ubicado en la carrera 92 No. 1-70 de la parcelación bajo Jordán- Nápoles buitrera, es de naturaleza privada, el que además por encontrarse inmerso en un área de especial protección ambiental, no presenta ningún tipo de limitación legal para ser de dominio privado, sino únicamente atado a una restricción respecto a su uso o destinación, pero sin que ello pueda dar al traste con la pretensión de la usucapición, como anticipadamente lo declaro el *a quo* mediante la sentencia que es objeto de este pronunciamiento, precisándose adicionalmente, que como el proceso deberá continuar su curso normal, en virtud de la revocatoria de la decisión a disponerse en el resolutorio de esta sentencia de segunda instancia, si para el momento de fallar el asunto se observan los restantes requisitos para usucapir por prescripción adquisitiva de dominio, aquella declaración deberá contener la limitación en el uso y destinación que deberá afectar necesariamente el bien aludido, por parte del nuevo propietario, según se analizó ampliamente atrás. Por lo anterior, habrá entonces que revocar la sentencia de primera instancia y en tal sentido, ordenar que el proceso continúe su curso.

Por último, se destaca que no habrá lugar a condenar en costas de segunda instancia, por cuanto las mismas no se causaron, tal como lo permite la 8ª regla del art. 365 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Cali, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. - REVOCAR la sentencia anticipada escrita de primera instancia dictada por el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiple del Cali, fechada el 6 de diciembre de 2019, conforme lo considerado en esta providencia, por lo que el proceso deberá continuar su curso.

SEGUNDO. - SIN LUGAR a condenar en costas de segunda instancia.

TERCERO. – ORDENAR la devolución del expediente al Juzgado de origen, dejando las anotaciones correspondientes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO.

JUEZ

Juzgado 1 Civil del Circuito
Secretaria

Cali, 24 DE FEBRERO DEL
2021

Notificado por anotación en el
estado No._31 De esta
misma fecha

Guillermo Valdez Fernández
Secretario

