

Recordando que no puede predicarse que el bien objeto de este proceso es de naturaleza baldía por el simple hecho de carecer de **antecedentes registrales**; esa conjetura carece de asidero legal, por cuanto, como pasa a explicarse, no es admisible deprecar tal calidad esgrimiendo solamente la ausencia de certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, como aconteció en el presente proceso, en donde se le dio aplicabilidad a la sentencia T-488 del 2012 frente a innumerables preceptos legales.

Para el caso en concreto, el juez de primera instancia desconoció que pese a existir pronunciamiento de las altas cortes en donde en efecto presume la naturaleza baldía de los bienes carentes de registro, también es cierto que, se estableció que el era el juez de conocimiento junto con todo el material probatorio recogido durante el trámite del proceso, quien debía determinar la naturaleza del bien a usucapir, y es como, se llegó a la conclusión que pese a existir presunción legal a favor del estado, **estas admite prueba en contrario**, tales como las siguientes recopiladas en el transcurso del proceso:

- a) Certificación de la **Alcaldía de Coveñas** a través de su Secretaria de Planeación quien certifica sin ningún tipo de duda que el inmueble que se pretende prescribir **no pertenece a los denominados bienes fiscales y de la unión, por extensas posesiones y explotación económica de los mismos**, sobre el lote y lotes colindantes.

Entidad **legitimada** para determinar la naturaleza de baldío o no del predio pretendido, por ser **URBANO**.

- b) Certificación de la **DIMAR** quien en iguales condiciones deja constancia que el predio que se pretende usucapir es de características de terreno consolidado por lo tanto es susceptible de prescripción.
- c) Certificación de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo** quien en iguales condiciones certifica que sobre el predio no aparece titular de derechos de dominio, certificación que le quita todo el soporte a la demandada **LA NACIÓN MINISTERIO DE DEFENSA**.
- d) Soporte de Pagos de Impuesto Predial, que en iguales condiciones les resta fundamento a los alegatos de la demandada NACIÓN al presumir bien fiscal, cuando una de las características de estos predios **es el no pago de impuestos**.

Y es que todos los documentos, y pruebas recolectadas dentro del trámite de primera instancia versus los lineamientos que bien se estableció en la ley 200 de 1936, mas la libertad del juez en determinar la naturaleza del bien que se pretende prescribir, se debe sin lugar a dudas, dar aplicación a lo que la Corte suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, privilegió "**la presunción de la explotación económica a favor del particular**"; y sacrifico la que beneficia al Estado, Partiendo de la base como bien se menciona, que el fin de la ley 200 de 1936 es la explotación económica del predio **y no su inactividad**, que no genera ganancia alguna, ni para el propio estado, y así se garantizaban los derechos que tiene el campesino de acceder a la tierra.

Se mantiene el suscrito en manifestar que, el juez de primera instancia desconoció la línea jurisprudencial que sobre la problemática suscitada construyo la corte suprema de justicia, sala de casación civil, en reiterados pronunciamientos, que son:

Sentencia STC2600-2019 de cuatro (4) de marzo del 2019 con Rad. no 23001-22-14-000-2015-00169-03 mediante SALVAMENTO DE VOTO por la Honorable Magistrada MARGARITA CABELLO BLANCO y Honorable Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

En donde de forma clara, concisa y categórica se desarrollan argumentos legales de como se debe su señoría alejarse de la tendencia ciega de los jueces de no declarar prescripción por el simple hecho de no contar con folio de matrícula inmobiliaria, con el perdón de ustedes por tal expresión tan burda, pero que, con estos sin números de expedientes ignorados solo por tan simple hecho, sin darle el valor que cada pieza probatoria tiene, nos lleva a lanzar tal expresión.

Dentro de esta sentencia se dejó claro, entre otros:

(...)

Según el canon 762 del Código Civil, “(...) [!]a posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, por tanto, quien detenta esta calidad se reputa propietario mientras “otra persona no justifique serlo”, y, por consiguiente, quien así posea desplegará todas las prerrogativas y obligaciones propias de ese señorío.

La anterior, es la más importante y cardinal presunción, que por centurias han plasmado las Codificaciones Civiles, conjugando las tesis de Savigny y de Ihering, para tener por propietario al poseedor mientras otra persona no justifique serlo.

Así se dejó definido en el canon 700 del Estatuto Sustantivo Chileno de 1855 , elaborado por Andrés Bello con sustento en las normas análogas implementadas en Francia y España; el cual sirvió de antecedente y sostén al Código Colombiano sancionado en 1873, así como a las legislaciones emitidas sobre la materia en Ecuador, El Salvador, Nicaragua, Honduras y Panamá.

Por tanto, es un precepto con validez no sólo en el ordenamiento colombiano, sino también en el latinoamericano y en el derecho continental europeo. Se trata de una presunción iuris tantum que exalta la posesión en el ordenamiento civil, y de consiguiente, la imposibilidad de desconocerla, hasta tanto no se desvertebren los fundamentos fácticos que la edifican.

En un pronunciamiento de la Corte de 1937, esta Sala especializada adoctrinó:

“(...) La presunción consagrada por el art. 762, en su inc. 2º, del C.C., tanto favorece al poseedor demandado como al poseedor demandante. Establece en términos generales, no sólo para efectos del juicio reivindicatorio sino también para todos los de la posesión, que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo. La posesión es un hecho que proporciona ventajas jurídicas. Ordinariamente no se hace resaltar sino los que aprovechan al poseedor demandado, como la de no sufrir el peso de la prueba y como la de estar en vía de hacerse dueño por prescripción. Pero también están las que protegen al poseedor demandante; como la misma usucapión; como la de iniciar acciones posesorias, como la de promover, si es regular, la publiciana, etc. El molestado en la posesión de la cosa o el despojado de ella, tiene en la presunción del art. 762 un medio fácil de que se respete su derecho. No necesita probar dominio sino posesión. Protegiéndose esta se protege su propiedad presunta (...)” (Subrayas fuera de texto).

Súmese, que en los artículos 1º y 2º de la Ley 200 de 1936 , postulando que se “(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)” los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente “(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)”. Y en sentido contrario, también se consignó otra presunción, suponiendo baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento “en [es]a forma” , precisamente como compendio de lo consagrado en el artículo 675 del Código Civil:

“(…) Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño (…).”

Sin duda, las presunciones mencionadas emergen relevantes para el entendimiento del concepto de baldío, pues si el particular lo fructifica a través de actos propios de dueño, a guisa de ejemplo, las plantaciones y sementeras, debe entenderse como propiedad privada; y si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, es decir, la falta de disfrute de la heredad y, por tanto, conserva la condición de bien inculto baldío.
(Subraya Fuera del Texto Original)

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.

Pues como se ha venido precisando insistentemente que no es admisible deprecar la calidad de baldío de un bien, **solo por carecer este de antecedentes registrales**, y más aún cuando en el presente proceso, se resalta presencia de certificación de la entidad legitimada y designada por el estado como controladora de los bienes Baldíos de la nación (Municipio de Coveñas) quien precisamente da viabilidad a que prosperen las pretensiones de la demanda.

Pues al aceptar esta postura se desconocerían como bien se explicó distintos preceptos legales que avalan las pretensiones de la demanda en referencia, trayendo a colación un salvamento de voto del Alto Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA en donde abro comillas expresa:

Según el canon 762 del Código Civil, “(…) [l]a posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (…), por tanto, quien detenta esta calidad se reputa propietario mientras “otra persona no justifique serlo”, y, por consiguiente, quien así posea desplegará todas las prerrogativas y obligaciones propias de ese señorío.

La anterior, es la más importante y cardinal presunción, que por centurias han plasmado las Codificaciones Civiles, conjugando las tesis de Savigny y de Ihering, para tener por propietario al poseedor mientras otra persona no justifique serlo, así se dejó definido en el canon 700 del Estatuto Sustantivo Chileno de 1855, elaborado por Andrés Bello con sustento en las normas análogas implementadas en Francia y España; el cual sirvió de antecedente y sostén al Código Colombiano sancionado en 1873, así como a las legislaciones emitidas sobre la materia en Ecuador, El Salvador, Nicaragua, Honduras y Panamá.

Por tanto, es un precepto con validez no sólo en el ordenamiento colombiano, sino también en el latinoamericano y en el derecho continental europeo. Se trata de una presunción iuris tantum que exalta la posesión en el ordenamiento civil, y de consiguiente, la imposibilidad de desconocerla, hasta tanto no se desvertebren los fundamentos fácticos que la edifican.

Igualmente sentó su postura aduciendo:

2.2 En un pronunciamiento, con la solidez que difumina la Corte de 1937, esta Sala especializada adoctrinó:

“(…) La presunción consagrada por el art. 762, en su inc. 2º, del C.C., tanto favorece al poseedor demandado como al poseedor demandante. Establece en términos generales, no sólo para efectos del juicio reivindicatorio sino también para todos los de la posesión, que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo. La posesión es un hecho que proporciona ventajas jurídicas. Ordinariamente no se hace resaltar sino los que aprovechan al poseedor demandado, como la de no sufrir el peso de la prueba y como la de estar en vía de hacerse dueño por prescripción. Pero también están las que protegen al poseedor demandante; como la misma usucapión; como la de iniciar acciones posesorias, como la de promover, si es regular, la publiciana, etc. El molestado en la

posesión de la cosa o el despojado de ella, tiene en la presunción del art. 762 un medio fácil de que se respete su derecho. No necesita probar dominio sino posesión. Protegiéndose esta se protege su propiedad presunta (...)" (subrayas fuera de texto).

Siendo así las cosas, estas presunciones guardan inequívocamente relevancia con las dadas por nuestro legislador a través del artículo 1º y 2º de la ley 200 de 1936, postulando que se "(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)" los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente "(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)". Y en sentido contrario, también se consignó otra presunción, suponiendo baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento "en [es]a forma", precisamente como conclusión de la consagrada en el artículo 675 del Código Civil: "(...) Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño (...)".

Es claro, y en este punto resalto que los bienes baldíos son imprescriptibles, así bien lo ha consagrado nuestra legislación desde 1882, en la ley 48, artículo 3; En el código Fiscal (ley 110 de 1912) en su artículo 61; la ley 160 de 1994, artículo 65, y su reiteración en el código de procedimiento civil, y ahora el código general del proceso.

PERO ES QUE, y debo ser enfático en esto, es que para sostener la imprescriptibilidad de un terreno baldío, se debe partir del supuesto **que el bien a usucapir ostenta esa calidad**, y es aquí donde el juez de primera instancia fallo, al no tener en cuenta todo el material probatorio practicado dentro del proceso, que lo llevaban, inclusive así lo expreso en sentencia, al **TENER TOTAL CLARIDAD que el bien en Litis, es explotado económicamente por un particular, en este caso el demandante a través de los años, que fácilmente concluía que se trataba de un predio susceptible, por tanto, de prescripción, pues se presumía como bien privado, reiterando además todas las características que se probaron dentro del expediente.**

Ya se ha venido predicando que el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, **no tiene sino la finalidad de identificar a los legítimos contradictores de la pretensión**, que no son otras personas que en el figuren como titulares de derechos reales, pero que de ninguna manera, este sirve para demostrar la calidad del bien, si es privada o de características baldías. Así lo ha sentado la misma Corte Constitucional, siendo la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS la competente en predios rurales, y el MUNICIPIO DE COVEÑAS la competente en el caso en concreto en predios urbanos.

Por lo que, **no se tuvo en cuenta** los pronunciamientos de las altas cortes sobre las presunciones de bienes baldíos, en razón, de que es el **Estado** a través de sus entidades quien tiene la carga de desvirtuar **la presunción privada de terrenos rurales, o urbanos** cuando estos han sido **explotados económicamente a través de los años**, más teniendo en cuenta que en el caso en concreto se trata de explotación económica de campesinos por más de veinte (20) años que paso al último poseedor, quien es mi representado y actor dentro del proceso en referencia.

Siendo así las cosas, la posición que ha asumido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, al puntualizar que **«... no es válido sostener que, ante la ausencia de titulares de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse como baldío, ni tampoco que si la ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que en él se acredite por el actor que se dan las condiciones de los artículos 3o. y 4o. de la Ley 200 de 1936...»** y para iniciar el proceso de pertenencia no es indispensable **«la existencia de titulares de derechos reales sobre el predio objeto de la pretensión, ni que éste se halle inscrito en el respectivo registro inmobiliario...»** (CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306).

Si existe entonces su señoría, duda sobre la naturaleza del bien es el juez quien debe determinar de acuerdo al acervo probatorio, quien demostró o no la calidad de que ostenta en el proceso.

Es decir que, y así como lo expreso el juez de primera instancia, el actor a través de los testimonios, interrogatorios de parte, inspección judicial y prueba documental, **DEMOSTRO** que este bien objeto de usucapión, **ha sido explotado económicamente por todos los poseedores, en el transcurso de los años, y no tiene la calidad de los bienes baldíos, por lo tanto susceptible de prescripción.**

Traigo a colación entonces lo normado por el artículo 1º y 2º de la ley 200 de 1936, en lo que respecta a:

Abro comillas “Artículo. 1 (...) 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.

(...)

Artículo. 2.- Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el Artículo anterior”. Cierro comillas

Así las cosas, en materia de carga probatoria sobre la presunción de que si un inmueble es baldío o no, fue una de las novedades que trajo la ley 200 de 1936 y así lo ha mantenido las altas cortes a través de los años, que le impone al Estado la carga de enervar la posesión económica de los particulares. ⁱ

Es decir, que trajo como novedad: **(a)** Presunción que ampara ahora la propiedad de los particulares, y no la del Estado; **(b)** la persona favorecida con la presunción, es decir, los particulares, quienes, por lo mismo, están exentos, respecto de la Nación, de la carga de la prueba del dominio; y **(c)** La concerniente a una nueva calidad de la posesión; que es la de ser económica. ⁱⁱ

Por lo que, la presunción otorga «*un principio de prueba de dominio*» en favor del particular (CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306) y aunque no es de derecho sino legal (art. 1, Decreto 59 de 1958) y por lo tanto puede ser desvirtuada, **únicamente cedería** ante la prueba de que la explotación económica **se ha realizado sobre un terreno reservado o destinado para un uso o servicio público**, cuya naturaleza es la de ser imprescriptible, o la demostración de que no se ejerció la posesión calificada reclamada por la ley.ⁱⁱⁱ Situación esta última que no se demostró en el proceso.

Así las cosas, el juez de primera instancia motivo su sentencia, sin valorar correctamente **el acervo probatorio**, basado erróneamente en que el inmueble **carecía de antecedentes registrales**, sin tener en cuenta, las características propias del bien, como lo es si está afectado con una finalidad de interés público, o si este ha sido explotado económicamente por particulares a través de los años, a través de la denominada posesión económica. Situación que ya se dijo, la corte ha sido clara al establecer que de esa premisa no puede atribuírsele el carácter de baldío, pues deben existir otros medios de prueba que le ayuden a determinar la naturaleza del inmueble.

Mi representado en el transcurso del proceso, **SI** demostró lo posesión económica del bien por más de veinte (20) años, que le atribuía la naturaleza de bien privado y consecuente su prescriptibilidad; del lado contrario **EL ESTADO** no enervo la presunción del actor, **sino que la convalido.**

Por todo lo expresado anteriormente se les pide categóricamente a los honorables magistrados, seguir la senda de la Corte Suprema de Justicia, en las diferentes sentencias expedidas en caso similares, a los salvamento de votos de los Magistrados **LUIS ARMANDO TOTLOSA VILLABONA y MARGARITA CABELLO BLANCO** quienes de manera clara, han determinado que el solo carecer de antecedentes registrales el inmueble en estudio, no debe entenderse por sí solo que se trata de un bien baldío, **SINO QUE** es el juez quien de acuerdo a todo el material probatorio recaudado determine la naturaleza del mismo.

DESCONOCIMIENTO DE PRONUNCIAMIENTO DE LA ALCALDIA-SECRETARIA DE PLANEACION DE LA NATURALEZA PRIVADA DEL BIEN A USUCAPIR.

El juez de primera instancia mal valoro, la prueba documental aportada por el **MUNICIPIO DE COVEÑAS-SECRETARIA DE PLANEACION** quien era la legitimada para establecer si el predio objeto de prescripción era de los de naturaleza baldía o de propiedad privada, y por ende si el mismo podía adquirirse por la vía de prescripción o no.

Situación de suma importancia, teniendo en cuenta que si de la valoración del **MUNICIPIO DE COVEÑAS** resulta que el predio era Baldío, la única manera para transferir su propiedad sería la del proceso de adjudicación administrativa; contrario sensu, si del estudio realizado por esta entidad estatal, arroja como resultado que la naturaleza del predio es de índole privado, podría entonces adquirirse por la vía judicial de prescripción adquisitiva de dominio.

Certificación de la **SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE** de fecha de radicación de doce (12) de mayo del año 2017.

En referida certificación que hace parte integral del expediente, el ente de control de los bienes baldíos y fiscales en el Municipio de Coveñas se pronunció por requerimiento de este despacho, en los siguientes términos:

(...), corresponden a terreno consolidado (No se encuentra afectado por la condición de ser un bien de uso público)

(...) Que verificada la documentación de que se dispone, no hay elementos técnicos que permitan establecer la condición de predio baldío, máxime si los lotes de terreno colindantes cuentan con matrícula inmobiliaria, como lo son las Nos. 340-35525 y la 340-35526, (...)

Otra razón para considerar que el lote de terreno que os ocupa no tiene la connotación de baldío, es que dicho terreno viene siendo objeto de explotación de económica por los diferentes poseedores que han precedido a TECNILAN (Antiguos muelles de la Packing House, Muelle de la Esso, Casona Madre de Dios) (...). (Negrilla y cursiva Fuera del Texto Original)

Por lo anterior es claro, que al ser **EL MUNICIPIO DE COVEÑAS** el legitimado para definir, establecer, concluir, y aclarar la naturaleza baldía o no del bien a prescribir; por ser un bien urbano, que de él podemos sin lugar a dudas determinar que el predio en discusión no es un bien baldío, ni fiscal, y que referido documento goza de toda la fuerza determinante y vinculante al proceso en referencia. Por lo tanto debió el juzgador de primera instancia, declarar probadas las pretensiones de la demanda y por lo tanto, decretar la adquisición del bien por la vía de la pertenencia.

MALA VALORACION DEL ACERVO PROBATORIO.

A nuestro parecer el **a quo**, al emitir el fallo de fecha veintiocho (28) de mayo del año 2019, no aplico en debida forma las conclusiones razonadas en cada caso concreto y/o medio de prueba dentro de la demanda, pues no tuvo en cuenta al momento de fallar que se encontraban probados los presupuestos que configuraban la naturaleza privada del bien a usucapir, mencionado anteriormente que vuelvo a traer a colación:

PRUEBA DOCUMENTAL:

- a) Certificación de la **Alcaldía de Coveñas** a través de su Secretaria de Planeación quien certifica sin ningún tipo de duda que el inmueble que se pretende prescribir no pertenece a los denominados bienes fiscales y de la unión, por extensas posesiones y explotación económica de los mismos, sobre el lote y lotes colindantes.

Entidad legitimada para determinar la naturaleza de baldío o no del predio pretendido, por ser URBANO.

- b) Certificación de **la DIMAR** quien en iguales condiciones deja constancia que el predio que se pretende usucapir es de características de terreno consolidado por lo tanto es susceptible de prescripción.

- c) Certificación de la Oficina de **Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo** quien en iguales condiciones certifica que sobre el predio no aparece titular de derechos de dominio, certificación que le quita todo el soporte a la demandada **LA NACIÓN MINISTERIO DE DEFENSA.**

- d) Soporte de Pagos de Impuesto Predial, que en iguales condiciones les resta fundamento a los alegatos de la demandada NACIÓN al presumir bien fiscal, cuando una de las características de estos predios es el no pago de impuestos.

TESTIMONIAL:

Que llevaron a la conclusión de que el predio objeto de la demanda, había sido poseído por particulares en mas de 50 años de forma permanente, publica, pacifica, e ininterrumpida con animo de señor y dueño, con explotación económica.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Que llevaron a la conclusión de la línea ininterrumpida de posesiones por mas de 50 años en las condiciones antes mencionadas, de todos los poseedores, con contratos traslaticios de posesión.

Por lo que, el **a quo** debió valorar en debida forma la **prueba documental, testimonial, los interrogatorios de las partes, dictamen pericial, dictamen de funcionario del IGAC**, para poder fallar dentro del asunto en referencia, pues de valorar en totalidad el material recaudado, se caería la presunción de bienes baldíos por la ausencia de antecedentes registrales.

Material probatorio, que, sin lugar a dudas, servía para **conceder todas y cada una de las pretensiones de la demanda.**

Por todo lo expresado le solicito lo siguiente,

PETICION:

Con base a todo lo sustentado anteriormente y el derecho que le asiste a mi poderdante, solicito a su digno despacho con el debido respeto:

Que se **CONCEDA** el recurso ordinario de **APELACION** en contra de la sentencia de fecha veintiocho (28) de mayo del año 2019 y por consiguiente se **REVOQUE** la sentencia impugnada y se concedan todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

NOTIFICACIONES Y/O DOMICILIOS:

Las conocidas por las partes dentro del proceso de la referencia.

Del señor Juez,

Atentamente,



WILINGTON PERIÑAN SALGUEDO
C.C. No. 9.096.617.
T. P. No. 133.124 del C. S. de la J.

ⁱ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil STC12184-2016.

ⁱⁱ GÓMEZ, José J. Régimen de Tierras (Ley 200 de 1936). Universidad Externado de Colombia. Reimpresión. 1983.

ⁱⁱⁱ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil STC12184-2016.