

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

Bogotá D.C., enero veinticinco de dos mil veinticuatro.

<b>Magistrado Ponente</b>	<b>: JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS</b>
Radicación	: 25899-31-03-001-2017-00118-01
Aprobado	: Sala 14 del 25 de mayo de 2023 y 2 de enero 25 de 2024.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el Curador Ad-Litem de los demandados contra la sentencia proferida el 5 de diciembre de 2022 por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá.

**ANTECEDENTES**

1. Florseca Holding Corp. formuló demanda en contra María de Jesús Báez Alonso, María Elisa Báez Alonso, Herminia Báez Calderón, María del Carmen Báez Calderón, Miguel Báez y los herederos indeterminados de Juan Báez, herederos indeterminados de Gerardo Calderón y las demás personas interesadas indeterminadas, pretendiendo se declare que adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el lote de terreno denominado "La Estancia", ubicado en la vereda pueblo viejo del municipio de sopó, con un área de 14 hectáreas 4.220 metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria 176-1082 de la O.R.I.P. de Zipaquirá y cédula catastral 00-00-0004-0010-000, junto con sus mejoras, anexidades, construcciones en él existentes; y que se ordene la inscripción del fallo en el señalado folio de matrícula inmobiliaria.

Relata que mediante escritura pública número 1.972 del catorce (14) de julio de dos mil seis (2006) otorgada en la notaría treinta (30) de Bogotá la empresa demandante adquirió el derecho de dominio de unas porciones de terreno que hacen parte del predio objeto del reclamo y todos los derechos y acciones en las sucesiones de sus titulares de dominio y desde que se suscribió ese acto sus trabajadores cuidan los pastos, tiene allí ganado lechero y caballerizas, residen en la casa construida y se encargan de la propiedad; y la comunidad y vecinos tiene certeza de la calidad de propietaria de la actora sobre el inmueble objeto del reclamo, reconocen que se comportan como sus dueños, sus construcciones, usos y costumbres.

Que sobre el terreno reclamado la sociedad demandante ha desarrollado varias construcciones, una vivienda principal, una vivienda de portería, un área de servicios, un área de pesebreras, otra área de pesebreras, la bodega 2, un depósito descubierto para abonos, la bodega 1, unos tanques de almacenamiento y un sistema de bombeo.

Que conforme con la escritura pública número cuatrocientos ochenta y cinco (485) del veintidós (22) de abril de mil novecientos setenta y cuatro (1974), otorgada en la notaría de Zipaquirá, el inmueble se formó por la unión o englobe de varias porciones de terreno que la empresa adquirió en derecho de dominio o como derechos y acciones en la sucesión de Juan Báez Garzón y que es FLORSECA HOLDING CORP titular del derecho real de dominio y ejerce posesión de las porciones de terreno denominadas: La Esmeralda, La Soledad, El Codito y titular de los derechos y acciones en la sucesión de Juan Báez Garzón y tiene la posesión de las porciones de terreno denominadas El Complemento, El Prado, El Restaurante, Santa Ana y lote 9 o El Escritorio.

Pues se deriva de la escritura pública 20 del 16 de enero de 1935 de la notaría de Chía que Juan Báez Garzón es titular del derecho real de dominio de la porciones de terreno número 7 y 9 y que de las porciones números 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 10, NO existe titular de derechos reales ni fue posible ampliar su historia registral, mientras que del lote o porción número 6, el titular del derecho real de domino es Gerardo Calderón porque su madre Basilia Delgado no adelantó su sucesión, así consta en la escritura pública número trescientos cincuenta (350) del diez (10) de octubre de mil novecientos doce (1912) otorgada en la notaría de Guatavita; pues del mismo

instrumento público se extrae que Juan Báez Garzón falleció el seis (6) de julio de mil novecientos treinta y tres (1933) y no se tramitó su sucesión.

La sociedad demandante en su ejercicio posesorio ha mejorado las construcciones existentes, ejecuta actos de dominio de manera pública, pacífica e ininterrumpida, mantiene el predio bajo su poder, nunca le ha sido disputada ni ha perdido su posesión y se muestra como verdadera dueña del predio, por lo que cumple con los requisitos necesarios para hacerse al dominio del inmueble, pidiendo la aplicación de la reforma recogida en la ley 791 de 2002, pues a la fecha de formular su demanda lleva más de 10 años de ejercicio posesorio que se requiere para acceder a la demandada prescripción extraordinaria de dominio.

## 2. Trámite.

Luego de subsanada la demanda fue admitida en proveído del 19 de mayo de 2017 que ordenó emplazar a todos los demandados y herederos determinados e indeterminados, así como a las personas interesadas indeterminadas y por auto del 22 de abril de 2019, se designó curador ad-litem a los demandados herederos indeterminados de Juan Báez Garzón y Gerardo Calderón, quien contestó la demanda y propuso excepciones de mérito, que denominó: “

Improcedencia de la acción deprecada, porque es impertinente la pertenencia cuando se trata de adquirir bienes baldíos, pues estos se someten a un trámite administrativo de adjudicación conforme lo regula el Decreto 1071 de 2015.

Falta de legitimación en causa pasiva. Porque al no ser los demandados titulares del derecho de dominio no pueden ser demandados en este proceso pues el bien que se persigue es de propiedad de la Nación.

Falta de legitimación en causa activa. Porque la empresa *FLORSECA HOLDING CORP.* no ha constituido sucursal en Colombia, su naturaleza se limita a ser una sociedad constituida en la República de Panamá y ello no la habilita para reclamar derechos en Colombia.

El 12 de diciembre de 2019 se surtió la audiencia en que se recibieron la declaración del representante legal de la sociedad demandante y los testimonios decretados, se adelantó la diligencia de inspección judicial sobre el predio objeto del proceso y en la audiencia adelantada el 5 de diciembre de 2022, se oyeron los alegatos de conclusión y se emitió el fallo que puso fin a la instancia inicial.

## 3. La sentencia apelada.

El a-quo encontró infundadas las excepciones y accedió a las pretensiones, declaró que la sociedad demandante adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la propiedad del inmueble objeto del reclamo.

Hizo alusión a los presupuestos procesales para determinar que estaban presentes y recordó el objeto del proceso de pertenencia y la doble función adquisitiva y extintiva que cumplía la prescripción, la noción de posesión, sus elementos y la diferencia con la mera tenencia, para seguidamente relacionar los presupuestos o requisitos de la pretensión usucapiente, la necesidad de que el inmueble fuese prescriptible y el ejercicio posesorio por el término legal.

Ya sobre el asunto en debate precisó que el inmueble reclamado era un predio rural que tenía un registro de matrícula inmobiliaria en la O.R.I.P. de Zipaquirá, folio número 176-1082 abierto el 7 de marzo de 1977 con falsa tradición según su 1ª anotación, conformado por porciones de terreno o predios de menor extensión algunos de los cuales tienen titular de derecho de dominio y otros no. Que era un inmueble de dominio privado dada su historia registral y susceptible de ser adquirido por prescripción conforme al concepto emitido por la Agencia Nacional de Tierras.

Que la demandante *FLORSECA HOLDING CORP* acreditó su ejercicio posesorio por más de 20 años en el inmueble que los declarantes trabajadores la sociedad Argobia, hoy Guatusi SAS

Germán Alberto Jaramillo Ángel, José Antonio Cortes Rodríguez y Leonardo Rojas, daban cuenta del ejercicio de estos actos posesorios de aquella de manera exclusiva pública, pacífica y permanente, pues eran trabajadores de más de 20 años de esas empresas y daban fe de que la actora a través de aquellas empresas ha explotado el terreno, dándoselos en comodato pocos días después de comprar, en agosto de 2006, para realizar actividades agrícolas y actividad especializada de ganado y equinos.

De la inspección judicial derivó que el inspeccionado era el bien reclamado en la demanda, que no había lugar a equívocos por su caracterización y el levantamiento topográfico que se aportó encontró la información inicial de la O.R.I.P. de Zipaquirá de la inexistencia de titulares de derechos reales principales en el inmueble, pues del estudio del antecedente registral del bien, en especial de la complementación del folio 176-1082 pues del estudio realizado por y el juzgado la O.R.I.P., la A.N.T. se concluía que el que bien o parte de él tenía como titulares del derecho de dominio a Juan Báez y Gerardo Calderón demandados en el proceso.

Desestimó la alegada falta de legitimación activa porque FLORSECA HOLDING CORP aunque era una sociedad constituida conforme a la ley Panameña y con domicilio principal en ese país, no se probó que ejerciera negocios permanentes en Colombia, y sí que detentó la posesión del bien que reclama a través de un tercero por un contrato de comodato y en ello no existía prohibición legal, resultaba conforme a lo regulado en el artículo 762 del código civil; que para ser catalogado como una sociedad con negocios permanentes debía acreditarse los requisitos y formalidades de los artículos 471 y 472 del código de comercio.

#### 4. El recurso de apelación.

El curador ad-litem del extremo demandado apela formulando varios reparos reclamando la revocatoria de la decisión y que se nieguen las pretensiones de la demanda.

En primer lugar, alude a críticas formales del trámite adelantado, afirma que en el archivo del expediente digital no aparece la legalización del poder conferido por la actora ni su apostillaje según las copias que le fueron enviadas. Como segundo punto aduce que la escritura 471 de junio 10 de 1998 aparece ilegible, tachada y con algunas cortes en las copias. Seguidamente y como tercer punto afirma que no aparece el auto que designó el auxiliar de la justicia y como cuarto punto que la actora debía remitir a su correo copia de sus memoriales de octubre 14 de 2022 y febrero 23 de 2021 en atención a lo dispuesto en el decreto 806 del 2020.

Como punto quinto afirma que la sentencia no podía referirse al área de extensión con el término aproximadamente, pues en matemáticas y planimetría las medidas son exactas, que no puede ser ni dos hectáreas más ni cinco hectáreas menos y que surge una duda garrafal cuando el representante legal de la empresa demandante dice que el área de la finca a usucapir es de cinco o seis hectáreas y que por ello, no existe plena identidad en la demanda, lo manifestado por el representante legal, lo afirmado en la oficina de registro de instrumentos públicos y en la sentencia, que hay incoherencia.

Por último, afirma que la Agencia Nacional de Tierras concluyó que existe titular del derecho real de dominio, pero ese escrito no se registró dentro del folio de matrícula inmobiliaria antes de la emisión de la sentencia y tampoco se registró el área o la resolución de corrección de área que emitió el instituto geográfico Agustín Codazzi.

Que para el curador ad-litem existen dudas frente a la evaluación realizada por la ANT para concluir que era el reclamado un bien de uso privado y que sobre el mismo existe derecho real de dominio, cree que puede tratarse de un bien de uso público ubicado en el valle de Sopó de más de catorce hectáreas.

### CONSIDERACIONES

1. El análisis se inicia con observancia de las restricciones que la ley procesal le impone al ad-quem, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P., que señala que el recurso de apelación

“tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, que éste “deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio”.

2. Se elevó la pretensión de declaración de pertenencia que tiene su fundamento en el artículo 2518 del Código Civil que permite que se gane por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se han poseído con las condiciones legales.

La prescripción, dice el artículo 2512 del Código Civil, es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

Se gana por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio de los bienes que están en el comercio humano y se han poseído por más de diez años sin violencia, clandestinidad ni interrupción, artículos 2518 y 2531 del Código Civil, en redacción de la ley 791 de 2002; exigiendo la prosperidad de la pretensión la concurrencia simultánea de los siguientes presupuestos: a. Que el proceso verse sobre bienes que por estar en el comercio sean legalmente perceptibles. b. Que 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. c. Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien de ese modo haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por el lapso mínimo que señala la ley.

3. La solución de la alzada.

Siguiendo los derroteros señalados y atendiendo los planteamientos del recurrente, para resolver el recurso de apelación se analizarán los reparos que contra el fallo se proponen.

3.1. Como se señaló en antecedencia, las primeras inconformidades refieren a la alegada existencia de irregularidades procesales en lo que toca con el actuar del extremo actor; reclamos que no prosperan pues atendiendo la regulación legal, por el momento en que se plantean y su entidad, aun de llegarse a considerar configuradas aquellas se imposibilitaría su declaratoria por la falta de alegación oportuna al no haberse ejercitados los mecanismos procesales expeditos para su consideración que generaron su saneamiento.

Pues es sabido que las irregularidades procesales trascendentes son nulidades procesales sujetas a un régimen particular regido por principios como el de taxatividad en su consagración, legitimación y oportunidad para su invocación y el necesario intento de saneamiento previo a su declaración, pues es la declaratoria de nulidad la última ratio en la superación de la irregularidad.

Por el principio de taxatividad las demás irregularidades que se presente en el proceso, que no configuren una de las consagradas causales de nulidad se tienen por subsanadas si no se invocan oportunamente por los mecanismos que el C.G.P. establece, como lo señala el parágrafo del artículo 133 ídem, por lo que desencaminado resulta en esta etapa procesal, apelación de la sentencia, el alegar irregularidades procesales no constitutivas de nulidad.

Pues frente a lo ahora alegado por el recurrente, carece él, curador del extremo demandado indeterminado, de legitimación para invocar la indebida representación o falta de representación del extremo demandante, y respecto al otorgamiento del mandato por el extremo actor se tiene que en el archivo digital "*002Poder.pdf*" carpeta 001 del expediente obra el poder otorgado por los señores Francesco Castellazzi y Raphael de Stefano, en representación de la sociedad demandante Florseca Holding Corp., a Gustavo Adolfo Charria Colmenares y Mauricio Bertolletti Laguado, con su apostillaje por tratarse de instrumento público otorgado fuera del territorio nacional, en observancia de la Convención sobre la abolición del requisito de

legalización para documentos públicos extranjeros de 1961, ratificada en Colombia mediante la Ley 455 de 1998.

Ahora bien, la demanda fue suscrita por el apoderado Gustavo Adolfo Charria Colmenares, quien actuó en el proceso hasta 11 de mayo de 2021, fecha a partir de la cual asumió la representación de la sociedad demandante el apoderado Mauricio Bertoletti Laguado, reiterándose, en todo caso, que ambos recibieron poder en el mismo acto y con todas las formalidades y actuaron separadamente.

De donde se desprende que no existe la irregularidad denunciada, a más de que conforme al artículo 135 del Código General del Proceso que, “La nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento solo podrá ser alegada por la persona afectada”, por lo que aun de estar configurada la irregularidad, que no lo está, tampoco podría ser alegada por el extremo demandado y recurrente.

En lo que refiere a la alegada ilegibilidad, tachaduras y cortes de la escritura pública No. 471 de 1988, debe señalarse que el recurrente se limita a invocar esa situación sin mencionar qué consecuencia procesal pretende que se derive de esa situación, y lo cierto es que ni al momento en que se decretaron las pruebas ni en las alegaciones de conclusión, como espacio de crítica de la valoración probatoria por efectuar, ningún reclamo hizo al respecto, por lo que atendiendo lo dispuesto en el parágrafo del artículo 133 del C.G.P. la irregularidad tan lacónicamente presentada deberá entenderse saneada.

En tercer lugar, la supuesta ausencia en el expediente del auto en el que se designó el curador no es cierta, obra en el plenario, archivo digital "*053AutoQueNombraCuradorAdLitem.pdf*", el auto en cuestión.

La alegación de la irregularidad consistente en la no remisión por el apoderado del extremo actor al apoderado del extremo demandado de los memoriales de fecha 23 febrero del 2021 y 14 de octubre de 2022, debe señalarse que el artículo 78 numeral 14 del C.G.P. establece como deber de las partes “Enviar a las demás partes del proceso después de notificadas, cuando hubieren suministrado una dirección de correo electrónico o un medio equivalente para la transmisión de datos, un ejemplar de los memoriales presentados en el proceso”; pero también la misma disposición precisa que “El incumplimiento de este deber no afecta la validez de la actuación, pero la parte afectada podrá solicitar al juez la imposición de una multa hasta por un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv) por cada infracción”.

Es decir, que de configurarse la omisión denunciada esta no tiene otra consecuencia, previo reclamo del afectado al juez y comprobado el actuar omisivo, que se le imponga a su infractor una sanción pecuniaria, luego intrascendente para los efectos de la alzada termina siendo este reparo.

Como se anticipó, las supuestas irregularidades procesales o no resultan demostrados o no afectan el trámite ya surtido, pues o no configuran una nulidad procesal y/o están saneados por su no invocación oportuna.

3.2. En cuanto al reparo relacionado con la existencia de inconsistencias en la determinación del inmueble objeto material del proceso, debe señarse que el requisito se contrae a que el reclamo usucapiente recaiga sobre una cosa singular que pueda identificarse y determinarse plenamente y que sea la que se enuncia en la demanda como objeto de la posesión y de la pretensión; es decir, que el bien poseído coincida con el pretendido en la demanda y con la identificación que de él contiene el certificado de tradición aportado como sustento de su individualización.

Lo que acompasa con el requisito de toda demanda de contener “Lo que se pretenda, expresando con precisión y claridad” (art. 82 numeral 4º C.G.P.) y que referida a bienes inmuebles, el artículo 83 ib., obliga a cumplir especificando de aquellos, “su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen”.

Puesto que, sólo si el bien pretendido coincide con el identificado y uno y otro es el relacionado en el folio de matrícula inmobiliaria, o al menos se halla contenido en él, total o parcialmente, puede prosperar la acción respecto de la parte efectivamente coincidente, siempre y cuando ella se determina fehacientemente.

3.2.1. En la demanda se indicó que el inmueble pretendido era “La Estancia”, ubicado en la vereda pueblo viejo del municipio de Sopó, con un área de 14 hectáreas 4.220 metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria 176-1082 de la O.R.I.P. de Zipaquirá y cédula catastral 00-00-0004-0010-000, junto con sus mejoras, anexidades, construcciones en él existentes, se transcribieron los linderos que del predio obran en el folio de matrícula inmobiliaria, actualizados conforme con la complementación en ella contenida, se relacionaron las mejoras sobre el inmueble levantadas y un plano topográfico que del bien se elaboró.

En la inspección judicial se verificaron sus colindancias y el juez dejó expresa constancia, sin reparos, que daba por identificada la heredad que era objeto del reclamo usucapiente y tanto en la demanda como en la complementación del folio de matrícula inmobiliaria se deja sentado que la extensión del predio que inicialmente de 21 hectáreas, anotación inicial, lo cierto es que desde la demanda y en la misma complementación del predio se precisó que dadas algunas enajenaciones realizadas, la extensión del predio en lo que refiere al reclamo era de 14 hectáreas 4.220 Mts.

Es decir, claro resulta que en el proceso se encontró comprobada la identidad del predio cuya prescripción adquisitiva se demanda y resultaría inadmisibles acceder al reparo del curador ad-litem que pide negar la pretensión sobre la base de una imprecisión que sobre la extensión del predio cometió el representante legal de la entidad demandante, pues aunque ella en efecto aconteció, en este evento, nunca se puso en duda que el inmueble que posee la entidad demandante y cuya declaratoria de usucapición se pretende no corresponda al de folio de matrícula inmobiliaria No. 176-1082 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá y descrito en la escritura pública 1972 del 14 de julio de 2006 de la notaría 30 de Bogotá, esto es, que se trate de un predio distinto a aquél sobre el cual se considera acreditado el ejercicio de actos posesorios suficientes en tiempo y calidad para declarar la prescripción adquisitiva.

Pues la identidad del predio la reafirmó el a-quo en la diligencia de inspección judicial que sobre el mismo adelantó el día 12 de diciembre de 2019, en la que dijo constatar la correspondencia del predio con el plano topográfico y linderos establecidos por el ingeniero civil Jairo Humberto Rodríguez Becerra, documentos aportados con la demanda que no fueron objetados en momento alguno y a los cuales remitió la parte resolutive de su fallo.

3.2.2. Por tanto, aunque es cierto que el representante legal de la sociedad demandante incurrió en imprecisión al referirse al área de extensión del inmueble reclamado y en su declaración afirmó que era de cinco o seis hectáreas, esa situación no resulta determinante en la individualización de predio como pretende el recurrente, pues ese yerro no desdice de la identidad comprobada del predio reclamado y el poseído, es esa declaración una prueba inconducente para determinar el área del predio.

3.3. El último reparo del recurrente es su desestimación del trabajo realizado por la Agencia Nacional de Tierras ANT para establecer el carácter de no baldío y por ende bien privado del predio al que refiere el reclamo, que señala el quejoso le genera dudas, que para la Sala tampoco resulta de recibo en razón a lo siguiente:

Para resolver el punto resulta necesario aplicar la doctrina vigente en la determinación de la situación jurídica de los bienes baldíos, particularmente, como puede desvirtuarse la presunción de ser baldíos de los inmuebles que carecen de titular de derecho de dominio en el folio de matrícula inmobiliaria, que se deriva de la sentencia de unificación de decisiones de tutela, SU-288 de agosto 18 de 2022, de la Corte Constitucional fallo cuyo alcance y mandatos en ella contenidos se dio a conocer a través del Comunicado 26 de agosto 18 del 2022, y cuyo texto final se hizo público aproximadamente en el mes de febrero de 2023.

3.3.1. Expone en ella el órgano de cierre de la jurisdicción constitucional como desde la Constitución de 1991 y con la expedición de la Ley 160 de 1994 se estableció un nuevo régimen jurídico de los bienes baldíos; aclarando que, no obstante, como había reclamos de posesión de aquellos anteriores al año 1994 e incluso de más de 100 años atrás, debía considerarse el estudio de la regulación de baldíos anterior a la Constitución de 1991 y su vigencia actual.

Aplicando en ello que la Constitución tiene vigencia general inmediata y ante ella la ley anterior conserva validez salvo que no armonice con las nuevas reglas constitucionales, pues su contenido normativo se proyecta en esas normas de inferior jerarquía y que en materia de decisiones de tutela el factor determinante para dar una aplicación retrospectiva al texto constitucional es la violación de derechos fundamentales<sup>1</sup>.

Para seguidamente señalar que su decisión “examinará el régimen constitucional y legal de baldíos vigente a partir de la Constitución de 1991, en particular a partir de la Ley 160 de 1994, mediante la cual se creó el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, inspirada, según se señaló en su artículo 1º, “en el precepto constitucional según el cual es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios y a otros servicios públicos rurales, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina”. (Art. 64 C.P.).

Precisa que la Constitución de 1991 implicó un cambio sustancial en el contexto normativo constitucional del régimen de baldíos, su interpretación y aplicación y la destinación de dichos bienes públicos al cumplimiento de los fines esenciales del Estado en el sector rural. Que su preámbulo se adoptó con el fin de fortalecer la unidad de la Nación y asegurar a sus integrantes, dentro de otros propósitos, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad y la paz su artículo 1º acogió el modelo de Estado social de derecho y el 2º como fines esenciales, entre otros, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, conforme al artículo 13 todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades, el 43 consagró igualdad de derechos y oportunidades entre hombres y mujeres y que el artículo 58 se reiteró la función social de la propiedad que desde 1936 había consagrado nuestro ordenamiento constitucional, a la cual se le adicionó ahora una función ecológica.

Reseña como La Corte Suprema de Justicia en sentencia del año 1926 señaló que: *“La aseveración que hace el Estado de ser baldío un terreno, entraña una negación indefinida, o sea la de no haber salido de su patrimonio, la cual, según los principios sobre prueba, debe destruirse con la afirmación concreta y definida de haberse adquirido el dominio por quien se pretende dueño. Aquí la Nación tiene a su favor la presunción de dominio, y aun cuando intervenga como actor en el juicio, está dispensada del peso de la prueba”*

Las tierras baldías pertenecen a la Nación y han sido definidas por el legislador como aquellas que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. Ha establecido igualmente el legislador, en desarrollo de la Constitución, que los baldíos son imprescriptibles y que, por tanto, no puede adquirirse su dominio mediante procesos de pertenencia.

Que la Ley 160 de 1994 determina un nuevo régimen de baldíos para el cumplimiento de los fines del Estado Social de Derecho en el sector rural, ella no derogó expresamente la Ley 200 de 1936, ni los artículos 2 y 4 de la Ley 4 de 1973, mediante los cuales se modificaron los artículos 1 y 12 de la precitada Ley 200 de 1936 y los artículos 33, 52, 53, 57, 58 y 92 de la Ley 160 de 1994 se remiten a la regulación de la Ley 200 de 1936 en cuanto a la posesión, la explotación económica y la extinción del derecho de dominio.

3.3.2. Advierte, que la no derogatoria expresa de la Ley 200 de 1936 y las remisiones a la posesión en los términos y condiciones del artículo 1º de dicha ley, ha dado lugar a interpretaciones contradictorias sobre la vigencia de la presunción de propiedad privada consagrada en dicha

---

<sup>1</sup> Sentencia C-110 de 2011.

disposición, así como sobre la posibilidad de adquirir por prescripción los predios rurales sujetos a dicha presunción.

La Ley 200 de 1936 tuvo por objeto, en desarrollo de la función social de la propiedad, promover la explotación económica de las tierras rurales y proteger a los colonos y cultivadores que las explotaran, pero no modificó el modo de adquisición del dominio de los baldíos.

La Ley 200 de 1936 estableció la fórmula transaccional como prueba de la propiedad privada rural, su artículo 1<sup>2</sup> se encuentra vigente en cuanto al concepto de posesión como explotación económica, en los términos de dicha disposición. Pero a partir de la Ley 160 de 1994, se considera que hay explotación económica cuando ésta se realiza de una manera regular y estable, es decir, cuando al momento de la práctica de la inspección ocular tenga más de un (1) año de iniciada y se haya mantenido sin interrupción injustificada. No obstante, 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.

Abordando con anterioridad la temática, en la sentencia T-727 de 2016 había precisado la Corte: *“88. Lo hasta aquí expuesto, muestra que en el ordenamiento jurídico coexisten dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que generan un aparente conflicto al momento de su aplicación. Sin embargo, esta Corte ha reiterado que dicha antinomia aparente, se supera mediante la interpretación sistemática de las normas que integran el sistema de baldíos.”*

Como resultado de dicho ejercicio de hermenéutica jurídica, la Corte ha concluido: *“(…) los artículos 1 y 2<sup>3</sup> 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.”*

A mediados de los años 20 existía en la doctrina el concepto de que treinta años de títulos inscritos constituían plena prueba de la existencia de propiedad privada, pero que dicho concepto vino a ser rectificado por una sentencia de 1926, en la que se reconoció la presunción de dominio a favor de la Nación de los bienes baldíos, entendidos como aquellos terrenos que no habían salido del patrimonio del Estado.

Se dijo así en la exposición de motivos de la ley 200 de 1936: *“(…) la Corte Suprema de Justicia sentó la siguiente doctrina, que en esta materia ha tenido trascendentales consecuencias: “Tratándose de un juicio entre la Nación y un particular, en el cual se disputa la propiedad de un terreno que la Nación alega pertenecerle como baldío, si el particular no demuestra el dominio, el litigio debe fallarse en favor de aquélla. La aseveración que hace el Estado de ser baldío un terreno, entraña una negación indefinida, o sea la de no haber salido de su patrimonio, la cual, según los principios sobre prueba, debe destruirse con la afirmación concreta y definida de haberse adquirido el dominio por quien se pretende dueño. Aquí la Nación tiene a su favor la presunción de dominio, y aun cuando intervenga como actor en el juicio, está dispensada del peso de la prueba” (Jurisprudencia, Tomo III, número 357).*

*Doctrina fue complementada por la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia de 1935, en el sentido de restringir la prueba de la propiedad privada al título originario, lo que denominó prueba diabólica, en los siguientes términos: “El año pasado, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 26 de mayo, complementó su doctrina*

<sup>2</sup> Art. 1° ley 200 de 1936. “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 del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica. ..”.

<sup>3</sup> Art. 2 ley 200 de 1936. “Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma en que determina el artículo anterior.

en los términos siguientes: “(...) De suerte que en casos como el presente, si bien no puede exigirse la presentación de una cadena perfecta de títulos desde que el bien reclamado haya salido del patrimonio nacional hasta el opositor, lo cual sería en muchos casos imposible, sí se debe al menos exhibir el título originario que demuestre con precisión y de manera concreta que el inmueble demandado ha salido legalmente de dicho patrimonio y que quien se presenta a reclamar el todo o parte de aquél ha adquirido el dominio conforme al derecho común. (...)”

Por tal razón, en el artículo 3 de la Ley 200 de 1936<sup>4</sup> se estableció la fórmula transaccional como alternativa para acreditar la propiedad privada ante la inexistencia del título originario, al señalar que acreditan propiedad privada y, en consecuencia, desvirtúan la presunción de bien baldío consagrada en el artículo 2, además del título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, los “títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”.

Dicha regulación se explicó así en la exposición de motivos: “sólo un criterio transaccional puede admitirse como equitativo, ya que sería injusto insistir en la exigencia de un título originario para conservar una propiedad de subsistencia limitada olvidando voluntariamente la dificultad si no la imposibilidad de hallar ese título originario.”

Sobre la fórmula transaccional hizo la Corte Suprema de Justicia el siguiente análisis en la primera sentencia en la que aplicó la Ley 200 de 1936: “Los títulos inscritos se hallan provistos, frente al Estado, de una fuerza probatoria que no tenían antes de la ley 200 de 1936. Ellos son, además, no sólo un medio nuevo de prueba del dominio particular, sino que al propio tiempo constituyen o crean el dominio privado, ya que éste no existía, en relación con el Estado, por no haberse desprendido antes de sus tierras baldías. Los títulos inscritos son bastantes, por sí solos, para demostrar propiedad territorial superficial, sin que sea necesario establecer que el terreno respectivo salió del poder del Estado.

*Expresa el artículo 3 que los títulos inscritos han de comprender un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. (...) Se ha pensado, sin suficiente fundamento (...) que el artículo consagra una prescripción. Pero él no es en modo alguno, un estatuto de prescripción.*

*Esta se basa en el hecho de la posesión material, y el artículo 3 se refiere a la posesión inscrita. Falta un elemento constitutivo esencial de la prescripción. Y como ésta no existe, no puede deducirse la consecuencia que se pretende con base en la prescripción (...)”* (subrayado fuera de texto).

Y señaló unas reglas generales sobre el régimen actual de los baldíos.

“La propiedad de los terrenos baldíos sólo puede adquirirse mediante adjudicación otorgada por el Estado. Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme con el Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo se les reconoce una mera expectativa.

La adjudicación requiere el cumplimiento de las condiciones señaladas por el legislador, destinadas a garantizar los fines adscritos a los baldíos de la Nación. Períodos. Condiciones subjetivas. La población campesina principal destinataria de los baldíos.

Quienes hubieren ocupado, con cultivos o ganados, tierras baldías antes de la promulgación de la ley 160 de 1994, adquirieron derecho a la adjudicación del área máxima adjudicable, siempre que, además, hubieren cumplido las condiciones y requisitos señalados por el legislador.

<sup>4</sup> Art. 3 ley 200 de 1936 “Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, y en consecuencia desvirtúan la presunción consagrada en el artículo anterior, fuera del título originario expedido por el Estado que no hay perdido su eficacia legal, los títulos inscritos, otorgados entre particulares con anterioridad a la vigencia de esta ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”.

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia; Sentencia de 13 de marzo de 1939.

Quienes pretendan adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio, tienen la carga de acreditar la propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, en los términos del artículo 48 de la ley 160 de 1994”

Que reitera en su decisión al señalar que: “(i) los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título originario expedido por el Estado -que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley; (iii) la ausencia de prueba registral y titulares de derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido; (vi) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales.”

Y frente a los procesos de pertenencia ya decididos sobre bienes en los que no se pudo determinar su carácter de bienes privados que “las sentencias que declararon la prescripción adquisitiva de bienes cuya naturaleza privada no se probó en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, incurrieron en defecto sustantivo porque la interpretación que algunos jueces ordinarios han hecho del artículo 1º de la Ley 200 de 1936 “se sale del razonable margen de interpretación autónoma que la Constitución le[s] ha confiado”, de tal forma que resulta contraria al orden jurídico, y deriva en la emisión de decisiones que obstaculizan la garantía de los derechos fundamentales de las partes y terceros involucrados en el proceso”, sentando como máxima que conllevará la recuperación de baldíos adjudicados en procesos de pertenencia que: “Las sentencias de declaración de pertenencia proferidas en vigencia de la Ley 160 de 1994 sobre predios rurales cuya naturaleza privada no hubiere sido acreditada de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, no son oponibles al Estado.”

3.3.3. En el proceso, siguiendo las reglas que la sentencia en cita señala para la definición de estos asuntos, se solicitó a la Agencia Nacional de Tierras que hiciera una calificación jurídica del inmueble objeto del reclamo usucapiente, en el propósito de determinar si tenía el carácter de ser bien privado o si conservaba su presumida naturaleza de bien baldío y aunque la entidad desde el estudio de los registros de complementación del folio de matrícula inmobiliaria concluyó que se desprendía el carácter de bien privado del inmueble objeto del reclamo, el curador recurrente considera que existe la duda en cuanto a la evaluación que hizo la agencia nacional de tierras para concluir que este es un bien de uso privado y que sobre él existe derecho real de dominio, aunque sin dar cuenta de las razones que sustentan su dicho.

Como se dejó expuesto en la sentencia SU- 288 de agosto 18 de 2022, la prueba a exhibir para acreditar que el bien ha salido del dominio del Estado y por ende es prescriptible es el título originario que contiene esa transferencia inicial del Estado, prueba diabólica, o bien la prueba de que en el folio de matrícula del inmueble da cuentan con títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley.

Señala el artículo 48 que: “A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”.

Labor que en el caso el juez encomendó a la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, entidad que por disposición de la Ley 160 de 1994 tiene entre sus funciones, conforme lo establece el numeral 15 del artículo 12, la de “Clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de su propiedad, con el objeto de identificar las que pertenecen al Estado y facilitar el saneamiento de la propiedad privada”.

El resultado de la tarea que se encomendó a la agencia y que ésta plasmó en su informe, para el Tribunal, no resulta desacertado y si atendible si se considera que la ley 160 de 1994 entró a regir

en agosto 5 de 1994, que el término en que debería acreditarse la existencia de títulos inscritos en los que consten tradiciones de dominio del inmueble objeto del reclamo usucapiente sería de 20 años, atendiendo a la regulación legal anterior a la Ley 791 de 2002 que redujo el término de prescripción extraordinaria de 20 a 10 años.

Pues en efecto, aunque el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto del reclamo usucapiente que se abrió en 1976 carece en esa inscripción inicial y en las inscripciones posteriores a ella de titular de dominio y con ello de registro de transferencias de dominio, pues con posterioridad a su apertura lo que se ha vendido son derechos y acciones herenciales que reposaban en cabeza de Abdón Rozo y María del Carmen Baez de Rozo hasta llegar a radicarse aquellos en la empresa demandante, lo cierto es que en el largo acápite de complementación de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria se describe que respecto de cada uno de los predios que se englobaron en el que es objeto del reclamo usucapiente, a saber El Complemento, El Prado, El Restaurante, La Esmeralda (que comprende el Pencil y La Esmeralda), La Soledad, Santa Ana (Que comprende Santa Ana, Lote 9 o el Escrtorio) y El Codito, se registran transferencias de derecho de dominio por un tiempo superior a veinte años, antes de la vigencia de la Ley 160 de 1994.

Así, como lo relata la agencia en el concepto rendido, en el asiento registral de la escritura 485 del 13 de mayo de 1975 que es la anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria 176-1082 de la O.R.I.P. de Zipaquirá, el inmueble “La Estancia” denominado antes La Esmeralda que en ese acto se enajena estaba conformado por los siguientes lotes de los que se relacionan sus títulos de transferencias de dominio antecedentes y los datos de sus registros:

A) Predio **EL COMPLEMENTO**. E.P. 291 del 18 de agosto de 1939 de la Notaría de Chía, inscrita en el Libro 1 tomo 3 pág. 227, # 2.145, en su asiento principal consta que Herminia Báez de Rozo vende a María del Carmen Báez de Rozo un pequeño lote que adquirió por adjudicación que se hizo en la partición de bienes con los herederos de Juan Báez llevada a cabo en escritura 20 del 16 de enero de 1935 inscrita en la oficina de registro de Zipaquirá el 25 de diciembre de 1939 en el libro 1° del tomo 4 pág., 158 # 2.309 y el 14 de enero de 1940 en el libro 1 tomo 1 pág. 219 # 41 y el 12 de febrero de 1935 en la oficina de registro de Guatavita y en su asiento registral consta que: “BENITA CALDERON DE BAEZ, MARIA DE JESUS BAEZ ALONSO DE MORENO, MARIA ELISA BAEZ ALONSO DE MORENO, HERMINA BAEZ CALDERON DE ROZO, MARIA DEL CARMEN BAEZ CALDERON, MIHUEL BAEZ Y JUAN BAEZ, LA PRIMERA EN CALIDADN DE CONYUGE SOBREVIVIENTE Y LOS DEMAS EN CALIDAD DE HIJOS MANIFESTARON QUE ESTAN POSEYENDO LEGALMENTE EN COMUN Y PROINDIVISO LOS BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES A LA SUCESIÓN DEL SEÑOR JUAN BAEZ GARZÓN, LOOS CUALES HAN CONVENIDO EN DIVIDIRSE O PARTIRSE EN FORMA PRIVADA Y MATERIALMENTE DEL MODO SIGUIENTE:

SE ADJUDICA A HERMINIA BAEZ CALDERON DE ROZO EL PREDIO DENOMINADO **EL COMPLEMENTO**. Predio del que se precisa más adelante que fue comprado por el causante Juan Báez a Custodio Cañón con escritura 35 del 29 de enero de 1905 de la notaría de Guatavita inscrita en la oficina de registro de Guatavita el 2 de febrero de 1905 en el libro 1 página 24 # 60, predio ubicado en la vereda Pueblo Viejo del municipio de Sopó que hubo por herencia de los padres del vendedor Francisco Cañón e Hilaria Nemogá.

Y aunque se advierte que no hay antecedente registral anterior de los padres del vendedor, lo cierto es que el dominio acreditado del causante desde enero de 1905 hasta 1935 en que falleció y lo transmitió a sus hijos es suficiente para dar por cumplida la exigencia del artículo 48 de la ley 160 de 1994.

B) En el complementación del folio se registra que el **PRADO** fue adquirido por María del Carmen Baez de Calderón Rozo un pequeño lote que adquirió por adjudicación que se hizo en la partición de bienes con los herederos de Juan Baez llevada a cabo en escritura 20 del 16 de enero de 1935 inscrita en la oficina de registro de Zipaquirá el 25 de diciembre de 1939 en el libro 1° del tomo 4 pág., 158 # 2.309 y el 14 de enero de 1940 en el libro 1 tomo 1 pág. 219 # 41 y el 12 de febrero de 1935 en la oficina de registro de Guatavita y en su asiento registral consta

por adjudicación que se hizo en la partición de bienes con los herederos de Juan Baez llevada a cabo en escritura 20 del 16 de enero de 1935 inscrita en la oficina de registro de Zipaquirá el 25 de diciembre de 1939 en el libro 1° del tomo 4 pág., 158 # 2.309 y el 14 de enero de 1940 en el libro 1 tomo 1 pág. 219 # 41 y el 12 de febrero de 1935 en la oficina de registro de Guatavita y en su asiento registral consta que: “BENITA CALDERON DE BAEZ, MARIA DE JESUS BAEZ ALONSO DE MORENO, MARIA ELISA BAEZ ALONSO DE MORENO, HERMINA BAEZ CALDERON DE ROZO, MARIA DEL CARMEN BAEZ CALDERON, MIHUEL BAEZ Y JUAN BAEZ, LA PRIMERA EN CALIDADN DE CONYUGE SOBREIVIENTE Y LOS DEMAS EN CALIDAD DE HIJOS MANIFESTARON QUE ESTAN POSEYENDO LEGALMENTE EN COMUN Y PROINDIVISO LOS BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES A LA SUCESIÓN DEL SEÑOR JUAN BAEZ GARZÓN, LOOS CUALES HAN CONVENIDO EN DIVIDIRSE O PARTIRSE EN FORMA PRIVADA Y MATERIALMENTE DEL MODO SIGUIENTE:

SE ADJUDICA MARIA DEL CARMEN BAEZ CALDERON EL PREDIO DENOMINADO **EL PRADO**. Predio del que se precisa más adelante que fue comprado por el causante Juan Baez a Pablo Antonio Alarcón con escritura 520 del 19 de julio de 1905 de la notaría 1ª de Zipaquirá inscrita en la oficina de registro de Guatavita el 31 de julio de 1905 en el libro 1 página 143 # 455 predio ubicado en la población de Sopó que el vendedor había comprado a Basilia Delgado de Calderón.

Y aunque no se reseña antecedente registral del anterior vendedor, lo cierto es que el dominio acreditado del causante desde julio de 1905 hasta 1935 en que falleció y lo trasmitió a sus hijos es suficiente para dar por cumplida la exigencia del artículo 48 de la ley 160 de 1994.

C) Respecto del predio **EL RESTAURANTE** fue adquirido por E.P. 235 del 29 de julio de 1943 de la notaría de Chía, inscrita el 30 de agosto de 1945 en el Libro 1 tomo 3 página 50 # 656, en su asiento principal consta que Isabel Baez Calderón vende a Abdón Rozo un lote de terreno denominado El Restaurante que adquirió por compra a Campo Elías Baez Calderón en escritura 370 de noviembre 5 de 1944 de la notaría de Chía y en el asiento registral de esta última escritura, que se halla inscrita en el 23 de enero de 1945 en el Libro 1 tomo 2 página 194 # 66 consta que el vendedor Campo Elías Baez había adquirido la finca El Restaurante a la misma Isabel Baez Calderón en escritura 413 de diciembre 9 de 1939 de la notaría de Chía, inscrita el día 10 de enero de 1940 en el Libro 1 tomo 1 página 209 # 32, consta que a la vendedora Isabel Baez de Calderón le fue adjudica esa finca en la partición de bienes con los herederos de Juan Baez llevada a cabo en escritura 20 del 16 de enero de 1935 inscrita en la oficina de registro de Zipaquirá el 25 de diciembre de 1939 en el libro 1° del tomo 4 pág., 158 # 2.309 y el 14 de enero de 1940 en el libro 1 tomo 1 pág. 219 # 41 y el 12 de febrero de 1935 en la oficina de registro de Guatavita y en su asiento registral consta que: “BENITA CALDERON DE BAEZ, MARIA DE JESUS BAEZ ALONSO DE MORENO, MARIA ELISA BAEZ ALONSO DE MORENO, HERMINA BAEZ CALDERON DE ROZO, MARIA DEL CARMEN BAEZ CALDERON, MIGUEL BAEZ Y JUAN BAEZ, LA PRIMERA EN CALIDADN DE CONYUGE SOBREIVIENTE Y LOS DEMAS EN CALIDAD DE HIJOS MANIFESTARON QUE ESTAN POSEYENDO LEGALMENTE EN COMUN Y PROINDIVISO LOS BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES A LA SUCESIÓN DEL SEÑOR JUAN BAEZ GARZÓN, LOOS CUALES HAN CONVENIDO EN DIVIDIRSE O PARTIRSE EN FORMA PRIVADA Y MATERIALMENTE DEL MODO SIGUIENTE:

SE ADJUDICA A ISABEL BAEZ CALDERON el predio **EL RESTAURANTE** del que se precisa más adelante que fue comprado por el causante Juan Baez Al mismo Pablo Antonio Alarcón con escritura 370 del 26 de junio de 1906 de la notaría 1ª de Zipaquirá inscrita en la oficina de registro de Guatavita el 30 de junio de 1906 en el libro 1 página 220 # 294 predio que el vendedor había comprado a Cayetano Cuerno.

Y aunque no se reseña antecedente registral del anterior vendedor, lo cierto es que el dominio acreditado del causante desde junio de 1906 hasta 1935 en que falleció y lo trasmitió a sus hijos es suficiente para dar por cumplida la exigencia del artículo 48 de la ley 160 de 1994.

D) El predio **LA ESMERALDA** fue adquirido por Abdón Rozo por escritura pública 2123 del 27 de septiembre de 1954 de la notaría 3ª de Bogotá, venta inscrita el 16 de octubre de 1954 en el libro 1, tomo 2, página 452 # 1.464 siendo vendedor según ese asiento registral Miguel Méndez Rozo, que señala que el predio vendido estaba constituido por los predios que se llamaron El Pencil y La Esmeralda adquiridos por el vendedor conforme a la escritura 2.790 del 17 de octubre de 1952 de la notaría 3ª de Bogotá.

El adquirente Abdón Rozo es el enajenante en el acto que da origen al folio de matrícula inmobiliaria, por lo que también respecto de esta fracción del predio vendido se cumple el requisito del artículo 48 de la ley 160 de 1994, pues aparece registrado título que transfiere el dominio del bien por un término superior a los 20 años necesarios para que se consolide la prescripción extraordinaria.

E) Para el inmueble denominado **LA SOLEDAD** se señala que es su vendedor Abdón Justo Rozo quien lo transfiere a María del Carmen Baez de Rozo por escritura pública 231 del 6 de septiembre de 1955 de la notaría de Chía, venta inscrita el 13 de octubre de 1955 en el libro 1, tomo 2, página 126 # 1.324, el asiento registral señala además que el vendedor lo había adquirido de Martina Rozo por compra recogida en la escritura 2014 del 10 de abril de 1896.

Por lo que la radicación del dominio del inmueble en María del Carmen Baez de Rozo, quien funge como vendedora en la negociación que da inicio al folio de matrícula inmobiliaria, desde la compra que del mismo hiciera en 1955 es suficiente para dar por cumplida la exigencia del artículo 48 de la ley 160 de 1994 y considerar que hay título inscrito en registro por espacio superior a 20 años que permite concluir que este lote es un bien privado.

F) El lote denominado **SANTA ANA** fue adquirido por Abdón Rozo por escritura pública 785 del 5 de agosto de 1958 de la notaría de Zipaquirá inscrita el 5 de septiembre de 1958 en el libro 1, tomo 3, página 208 # 1.561 siendo vendedor Herminia Baez de Rozo quien enajena al comprador el derecho común y proindiviso que posee con María del Carmen Baez sobre el predio Santa Ana, adquirido por adjudicación de la herencia de Benita Calderón vda. de Baez. b. Que en la sucesión de Benita Calderón vda. de Baez según sentencia de enero 27 de 1958 del Juzgado Civil del Circuito de Zipaquirá, inscrito el 13 de marzo de 1958 en el libro 1 tomo 2 páginas 138 y 139 # 466 y 467 se adjudicó en común y proindiviso a Herminia Baez de Rozo y María del Carmen Baez el predio denominado Santa Ana que adquirió la causante por adjudicación en la sucesión de Miguel Baez Calderón. c. En la sucesión de Miguel Baez Calderón según sentencia del 11 de enero de 1956, inscrita el 12 de marzo de 1956 en el libro de causas mortuorias Tomo 1 página 277 # 126 se adjudica a Benita Calderón vda. De Baez un predio denominado Santa Ana formado por los lotes conocidos como Santa Ana y lote 9 o El Escritorio, adquiridos así: Santa Ana por compra a Juan Baez Calderón según escritura pública 183 de marzo 11 de 1947 de la notaría de Zipaquirá y la parte denominada lote o El Escritorio por adjudicación que se le hizo en la partición material de los bienes de la sucesión de Juan Baez Garzón que consta en la escritura pública 20 del 16 de enero de 1935 de la notaría de Chía.

En este último acto escritura 20 del 16 de enero de 1935 inscrita en la oficina de registro de Zipaquirá el 25 de diciembre de 1939 en el libro 1º del tomo 4 página 158 # 2.309 y el 14 de enero de 1940 en el libro 1 tomo 1 página 219 # 41 y el 12 de febrero de 1935 en la oficina de registro de Guatavita y en su asiento registral consta que: “BENITA CALDERON DE BAEZ, MARIA DE JESUS BAEZ ALONSO DE MORENO, MARIA ELISA BAEZ ALONSO DE MORENO, HERMINA BAEZ CALDERON DE ROZO, MARIA DEL CARMEN BAEZ CALDERON, MIGUEL BAEZ Y JUAN BAEZ, LA PRIMERA EN CALIDADN DE CONYUGE SOBREVIENTE Y LOS DEMAS EN CALIDAD DE HIJOS MANIFESTARON QUE ESTAN POSEYENDO LEGALMENTE EN COMUN Y PROINDIVISO LOS BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES A LA SUCESIÓN DEL SEÑOR JUAN BAEZ GARZÓN, LOS CUALES HAN CONVENIDO EN DIVIDIRSE O PARTIRSE EN FORMA PRIVADA Y MATERIALMENTE DEL MODO SIGUIENTE:

SE ADJUDICA MIGUEL BAEZ CALDERON Y JUAN BAEZ CALDERON el predio **SANTA ANA Y EL ESCRITORIO** que el causante había adquirido a Basilia Delgado por

escritura pública 350 de octubre 10 de 1912 de la notaría de Guatavita, inscrita en la oficina de registro de Guatavita el 10 de noviembre de 1912 en el libro 1 página 323 # 426, consta que la vendedora había adquirido el lote de terreno por herencia de su finado hijo Gerardo Calderón que a su vez lo adquirió por adjudicación en la sucesión de Salvador Calderón según la hijuela 6 registrada el 3 de julio de 1904 al libro 1 de Guatavita, folio 14 partida # 4.

De donde se desprende que también respecto de esta fracción del predio se cumple la exigencia del artículo 48 de la ley 160 de 1994, pues aparece un registro de transferencia de dominio inscritas por espacio superior a los 20 años.

G) El lote de terreno **EL CODITO** fue adquirido por Abdón Rozo Rozo por compra efectuada a Juan Nepomuceno Baez Calderón mediante escritura 818 de agosto 11 de 1959 de la notaría de Zipaquirá venta inscrita en el libro 1 tomo 2 página 459 # 1.504, según ese asiento registral el vendedor había adquirido el inmueble en la sucesión de Benita Calderón Vda. de Baez. Que en la sucesión de Benita Calderón Vda. De Baez según sentencia de enero 27 de 1958 del Juzgado Civil del Circuito de Zipaquirá, inscrita el 13 de marzo de 1958 en el libro 1 tomo 2 página 138 # 465 se adjudicó a Juan Nepomuceno Baez Calderón un lote de terreno denominado EL CODITO que adquirió la causante en la sucesión de Miguel Baez Calderón. En la sucesión de Miguel Baez Calderón según sentencia de enero 11 de 1956 del Juzgado Civil del Circuito de Zipaquirá inscrita el 12 de marzo de 1956 en el libro de causa mortuorias tomo 1 página 277 # 126 se adjudicó a Benita Calderón Vda, de Baez el predio denominado EL CODITO que había adquirido el causante así, parte por compra a Juan Baez Calderón escritura 456 del 16 de julio de 1940 de la notaría de Zipaquirá cuyo asiento registral del 2 de septiembre de 1940 libro 1 tomo 3 página 175 # 777, consta que Juan Baez vende a Miguel Baez la mitad de un globo de terreno denominado EL CODITO que adquirió por compra a Eduardo Baez por escritura pública 215 de marzo 16 de 1939 de la notaría de Zipaquirá y parte por compra a Eduardo Baez Alonso según escritura 215 de marzo 16 de 1939 de la notaría de Zipaquirá, registrada el 30 de marzo de 1939 en el libro 1 tomo 2 página 181 # 331 en el que consta que Eduardo Baez vende a Miguel Baez y Juan Baez Calderón un predio denominado EL CODITO comprado a Juan Baez mediante escritura 395 de diciembre 7 de 1925 de la notaría de Guatavita.

El último adquirente de **EL CODITO** antes de su englobamiento y vendedor en el acto de apertura del folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de este proceso es Abdón Rozo por lo que también respecto de esta fracción del predio vendido se cumple el requisito del artículo 48 de la ley 160 de 1994, pues aparece registrado título que transfiere el dominio del bien por un término superior a los 20 años necesarios para que se consolide la prescripción extraordinaria.

3.3.4. Luego, aunque las notas últimas de todos los asientos registrales de los referidos lotes que componen el predio objeto del reclamo usucapiente terminan coincidiendo en que, se desconoce el asiento anterior del último título antecedente que registran y, con ello, del derecho que tenía el antecesor sobre cada uno de esos predios, para la Sala resulta claro que, desde su análisis que se consignó en antecedencia, es viable afirmar que en todos y cada uno de los lotes englobados se referencia títulos de transferencia de dominio debidamente inscritos en registro que cubren un espacio de tiempo superior a 20 años anteriores a la vigencia de la ley 160 de 1994.

Con ello, que se puede considerar acreditado que el bien inmueble La Esmeralda constituido por la sumatoria de aquellos englobados en el folio de matrícula inmobiliaria 176-1082 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá, en un bien privado y no un bien baldío, que todos los lotes que lo componen tiene antecedentes registrales que acreditan títulos de disposición del derecho de dominio de aquellos inscritos por espacio superior a los 20 años, que anteceden a la vigencia de la ley 160 de 1994.

Que con atención al sistema de registro anterior al Decreto 1250 de 1970 existen títulos de dominio inscritos respecto de las distintas porciones que a la postre se consolidaron en un único folio del nuevo sistema registral de matrícula 176-1082, como se evidencia en la escritura pública No. 531 del 18 de agosto de 1931, referenciada en la “*complementación*” del folio y aportada por el demandante ante la solicitud que hiciera la ANTI, conforme a la orden emitida por el juez a-quo en auto del 12 de diciembre de 2019.

Valoración que conduce a concluir que se desvirtúa la presunción de que el bien pretendido en usucapión tiene el carácter baldío que se deriva del hecho de que el mismo carece de propietario inscrito; pues aunque en un estudio más global o generalizado en respuesta al requerimiento del a-quo la Agencia Nacional de Tierras, entidad que administra los baldíos en Colombia, concluyó que efectivamente *“dicho título se encuentra acorde con una de las reglas de acreditación de propiedad privada del art. 48 de la Ley 160 de 1994, el predio objeto de la solicitud FMI 176-1082 es de naturaleza privada”*.

No resultan entonces atendibles los reparos del recurrente sus dudas en torno a la naturaleza privada del bien que afirma tener sin detallar las razones que lo justifican, pues el examen efectuado por el Tribunal avala la labor que realizó la ANT y concluye que el bien objeto del reclamo usucapiante salió del dominio público y estaba en el comercio privado, pues todos y cada uno de los lotes que lo componen tiene transferencias de dominio inscritas en registro que cubren un espacio de tiempo superior a 20 años, anteriores a la vigencia de la ley 160 de 1994, según se dejó expuesto con precisión en antecedencia. Se cumple así la fórmula fórmula transaccional del artículo 3 de la ley 200 de 1936 en redacción del artículo 48 de la ley 160 de 1994.

Por ello, la sentencia recurrida que así lo concluyó habrá de confirmarse, sin que haya lugar a condenar en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

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** por las razones expuestas la sentencia proferida el 5 de diciembre de 2022, por el juzgado primero civil circuito de Zipaquirá, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

Sin condena en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,



JUAN MANUEL DÚMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ

