

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C. marzo seis de dos mil veinticuatro

Radicación: :15251-83-31-03-001-2019-00057-01

Seria del caso pasar a resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandante contra la sentencia proferida por el juzgado civil del circuito de Chocontá el 23 de febrero de 2023 de no ser por encontrarse que la decisión emitida fue prematura y que atendiendo la jurisprudencia constitucional que impera en la materia era otra la decisión a tomar, según se pasa a explicar.

ANTECEDENTES

1. Julio Hernando Rodríguez Orjuela, Concepción Rodríguez de Rodríguez, Lyda Yaneth Rodríguez Orjuela, Gladys Rodríguez de Hernández, Carmen Alcira Rodríguez Orjuela, José Antonio Rodríguez Orjuela y William Roberto Mora Rodríguez interpusieron demanda contra personas indeterminadas pretendiendo que se declare que adquirieron por prescripción extraordinaria de dominio los lotes denominados “Lote No. 1” “Lote No. 2” y “Lote No. 3” del predio de mayor extensión denominado “San José” ubicado en la vereda Chaleche del municipio de Sesquilé, con un área de 16.542 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-50634 y alinderado como se determinó en la demanda.

Relataron que por medio de la escritura No. 124 del 9 de junio de 1952 de la notaría única de Sesquilé José del Carmen Rodríguez Méndez adquirió el predio de mayor extensión denominado San José y desde entonces entró en posesión real y material del inmueble. José del Carmen Rodríguez Méndez se había casado con María Angelita Orjuela de Rodríguez el 1 de julio de 1950 en el municipio de Sesquilé.

Para diciembre de 2000 José del Carmen Rodríguez Méndez y María Angelita Orjuela de Rodríguez dividieron física y materialmente el predio de mayor extensión denominado “San José” en tres predios de menor extensión que entregaron a sus hijos así:

Lote No. 1 para el acá demandante Julio Hernando Rodríguez Orjuela, Lote No. 2 en común u proindiviso para Lyda Yaneth Rodríguez Orjuela, Gladys Rodríguez de Hernández, Carmen Alcira Rodríguez Orjuela, José Antonio Rodríguez Orjuela y William Roberto Mora Rodríguez y Lote No. 3 para la demandante Concepción Rodríguez de Rodríguez.

Afirman que desde el 24 de diciembre de 2000 ostentan la posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida de los mencionados lotes, ejerciendo en ellos actos de señor y dueño, tal como la construcción de casas habitación, la instalación de servicios públicos, el cuidado y administración de los predios, el pago de impuestos y el levantamiento de cercas.

Que, según certificado especial expedido por el registrador de instrumentos públicos de Zipaquirá no figuran registrados titulares de derecho real de dominio en el sistema antiguo ni en el sistema actual, por lo que la demanda se dirige contra personas indeterminadas.

Que, dentro del proceso 2018-00049 del juzgado promiscuo municipal de Sesquilé, en el que se pretendía sanear los predios en mención, la Agencia Nacional de Tierras mediante oficio 20183100935351 del 10 de octubre de 2018 indicó que “el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-50634, permite observar que se trata de un predio cuya naturaleza jurídica es de propiedad privada”.

2. La demanda fue admitida con auto del 1 de abril de 2019¹ que ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas, se comunicó la iniciación del trámite a las entidades enunciadas en el numeral 6 del artículo 375 del C.G.P., la inscripción de la demanda y se ordenó al demandante allegar la ficha predial del inmueble. Posteriormente se solicitó a la parte demandante allegar la escritura pública No. 124 del 09 de junio de 1952 de la notaría de Sesquilé², a efectos de esclarecer la naturaleza jurídica del inmueble. Se designó curador ad-litem para las personas indeterminadas³, quien contestó sin oponerse a las pretensiones y manifestó atenerse a lo probado dentro del proceso.

Mediante auto del 7 de abril de 2022⁴ se decretaron las pruebas y se fijó fecha para la realización de la diligencia de inspección judicial en la que se practicaron los interrogatorios de parte y los testimonios⁵ y el 23 de febrero de 2023⁶ se profirió sentencia negando las pretensiones.

3. Consideró el juez que del estudio del folio de matrícula inmobiliaria, la certificación expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos y la escritura de apertura de registro del bien, se derivaba que el inmueble de mayor extensión y por ende el de menor extensión objeto del reclamo al no tener registrado titular de derecho real de dominio era un bien imprescriptible.

Que la manifestación realizada por la ANT indicando que “se trata de un predio cuya naturaleza es de propiedad privada” no era suficiente para establecer titular de derecho real alguno sobre el predio de mayor extensión del cual se segregan los predios pedidos en pertenencia, más aún, teniendo en cuenta que en el certificado del registrador de instrumentos públicos de Zipaquirá se anotó que: “El mencionado folio de matrícula a la fecha de la presente certificación, **“NO FIGURAN REGISTRADOS TITULARES DE DERECHO REAL DE DOMINIO EN EL SISTEMA ANTIGUO NI EN EL SISTEMA ACTUAL”**”.

Y analizando la escritura pública 124 del 9 de junio de 1952 de la notaría única de Sesquilé, soporte de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de mayor extensión en el que se encuentra inmerso el predio reclamado, encontró no se señala con claridad la forma como fue adquirido el inmueble ni había certeza si lo adquirido era o no dominio. Mientras que el estudio de las escrituras 137 del 24 de agosto de 1930 y 124 del 11 de diciembre de 1922 de la notaría única del círculo de Sesquilé, mencionadas como antecedentes de transferencia del predio

¹ Fl. 01. Cuaderno 01. Primera instancia.

² Fl. 05. Cuaderno 01. Primera instancia.

³ Fl. 11. Cuaderno 01. Primera instancia.

⁴ Fl. 16. Cuaderno 01. Primera instancia.

⁵ Fl. 41. Cuaderno 01. Primera instancia.

⁶ Fl. 48. Cuaderno 01. Primera instancia.

en la escritura 124 del 9 de junio de 1952, tampoco permitía dar por sentado que en algún momento hubiese existido un titular de derechos reales sobre el inmueble objeto del proceso.

Pues no era suficiente que el inmueble tuviese folio de matrícula inmobiliaria para considerarlo de naturaleza privada pues el registro cumplía únicamente una función de publicidad y no de tradición cuando se trataba de bienes baldíos y que al no encontrarse inscritos titulares de derecho real de dominio en el folio de matrícula inmobiliaria, era un predio baldío y por lo tanto imprescriptible.

4. El extremo actor recurre señalando que los antecedentes escriturales del inmueble de mayor extensión, del que se derivan los tres (3) lotes materia de prescripción adquisitiva, data del año 1.922, es decir de más de cien años, y que con la demanda se aportó, emanado de la Agencia Nacional de Tierras, documento público que señala que el predio de mayor extensión denominado San José es de naturaleza privada, y es la emisora de aquél la única entidad facultada para determinar si un inmueble es baldío.

Que la certificación de la oficina de registro de que por la inexistencia de titulares de derecho reales en el folio se está frente a un predio baldío desconoce la cadena de títulos que datan del año 1.922, término superior al necesario para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, como bien lo señaló la ANT con apoyo en el artículo 48 de la Ley 160 de 1.994.

CONSIDERACIONES

El Tribunal aunque por las razones que seguidamente pasan a exponerse concluye que de la prueba hasta ahora recaudada el inmueble es un bien baldío y que no procede la pertenencia, también encuentra que no era el sentenciamiento del asunto al decisión a tomar, según se pasa a explicar.

1. Porque desde la doctrina vigente en la determinación de la situación jurídica de los bienes baldíos, particularmente en cómo 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 Constitucional⁷, la calificación dada por el juez de bien baldío al inmueble de mayor extensión en que se encuentran inmersos los predios objeto del reclamo usucapiente, no obstante el concepto en contrario de la ANT es acertada.

En efecto en el fallo en cita se señala que 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 dichos inmuebles anteriores al año 1994 e incluso de más de 100 años atrás, debía considerarse en ellos el estudio de la regulación de baldíos anterior a la Constitución de 1991 y su vigencia actual.

Debiéndose aplicar en tal labor que la Constitución tiene vigencia general inmediata y que ante ella, la ley anterior conserva validez salvo que no armonice con las nuevas reglas constitucionales, pues el contenido normativo de la nueva carta se proyecta en esas normas de inferior jerarquía

⁷ 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.

y en materia de decisiones de tutela el factor determinante para dar una aplicación retrospectiva al texto constitucional es la violación de los derechos fundamentales⁸.

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.

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.

Reseña la decisión 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*”

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.

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

⁸ Sentencia C-110 de 2011.

contradictorias sobre la vigencia de la presunción de propiedad privada consagrada en dicha 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^º 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.

Que abordada 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 2¹⁰ 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 veinte 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*

⁹ Art. 1º 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. ..”.

¹⁰ Art. 2 ley 200 de 1936. “Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma en que determina el artículo anterior.

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 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 1936¹¹ 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.

¹¹ 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".

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 (...)¹²” (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.

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; (iv) 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*

¹² Corte Suprema de Justicia; Sentencia de 13 de marzo de 1939.

cuya naturaleza privada no hubiere sido acreditada de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, no son oponibles al Estado.”

2. Que en el proceso con la demanda se aportó un concepto rendido por la ANT en octubre 1° del 2018 al Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquilé con referencia a un proceso de pertenencia que en dicho despacho se adelantaba respecto del mismo inmueble de mayor extensión objeto de este trámite.

Concepto 20183100935351 en el que la agencia tras exponer que sigue las directrices de la sentencia de tutela T-488 de 2014 y lo regulado en el artículo 48 de la ley 160 de 1994 de donde se deriva que la segunda opción para probar la naturaleza privada del inmueble es que conste en sus antecedentes registrales transferencias de dominio que sean anteriores a 1974, 20 años atrás de la entrada en vigencia de la ley en cita y que tras “hacer las observaciones del registro de propiedad al folio, se evidencia que la anotación 1 es un negocio de venta de derechos y acciones de RODRÍGUEZ RAFAEL A RODRIGUEZ JOSÉ DEL CARMEN según Escritura No. 124 del 9 de JUNIO de 1952 proferida por la NOTARÍA ÚNICA DE SESQUILÉ registrada por la ORIP el día 6 de SEPTIEMBRE de 1952 correspondiente, el día 6 de julio de 1949, bajo el código registral 610”.

Con base en la Circular 5 del 28 de enero de 2018 emanada de la dirección general de la Agencia Nacional de Tierras según la cual: “Cuando estos asientos registrales den cuenta de la figura jurídica de la falsa tradición y la certificación de registro no de cuenta de la integralidad de la historia de propiedad del inmueble que permite establecer el antecedente propio de propiedad plena, pero de la información de instrumentos públicos se evidencia el tratamiento de un predio sometido a régimen privado de propiedad, en virtud de los principios constitucionales de buena fe y confianza legítima, salvo acreditación contraria debidamente allegada, se debe afirmar que este inmueble salió del dominio de la nación y en consecuencia está sometido a régimen privado de propiedad”

Para de allí concluir que estaba el inmueble en el régimen de propiedad privada, pues se había realizado un negocio con la intencionalidad de adquirir el derecho real, que ese acto reflejaba un tratamiento y era prueba de propiedad, pues desde su fecha de inscripción y tomada en consideración la vigencia de la ley 160 de 1994, hacía atrás de ese evento han transcurrido más de los 20 años requeridos para la prescripción extraordinaria.

Que “el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-50634, permite observar que se trata de un predio cuya naturaleza jurídica es de propiedad privada.”, también advierte que “el resultado del presente estudio es consecuencia de los insumos aportados y lo consultado en la Ventanilla Única de Registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado y Registro lo cual implica que, de existir elementos de convicción adicionales en el antiguo sistema que no fueron objeto de análisis, la condición jurídica del inmueble podría variar”.

Sin embargo, se evidencia que el concepto de la ANT advierte de un limitado estudio del asunto, sujeto sólo a los medios de convicción que se le aportaron y claro que tampoco considera, por

el momento en que fue expedido, la doctrina de la Corte Constitucional en la sentencia de unificación SU- 288 de agosto 18 de 2022.

3. Lo que el Tribunal advierte es que el concepto de la ANT no se aviene ni con la realidad del antecedente registral del predio en cuestión ni sigue la doctrina que se deriva de la sentencia SU-288 de agosto 18 de 2022.

En efecto, como se dejó sentado, 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 que no ha perdido vigencia, prueba diabólica, o bien la prueba de que en el folio de matrícula del inmueble da cuenta de 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”.*

3.1. Pues el antecedente registral del predio en cuestión, contrario a lo concluido por la agencia de tierras en su concepto del año 2018, sin observar más antecedentes que la escritura pública en que se soporta la apertura del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de mayor extensión en que se hayan inmersos los predios objeto del reclamo folio de matrícula No. 176-50634 no permiten llegar a la conclusión de se acreditó la formula transaccional que permite afirmar que el bien es un inmueble de naturaleza privada.

En efecto, la escritura No. 124 del 09 de junio de 1952 de la notaría única del círculo de Sesquilé que dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria, contiene un contrato de compraventa de los gananciales -falsa tradición- del vendedor en la sucesión de su fallecida esposa Petronila Méndez sucesión ilíquida, vinculados al predio denominado San José, que hace parte de dicha masa ilíquida y aunque cuenta este acto notarial con inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, anotación 1, su inscripción es de falsa tradición no de transferencia de dominio.

Ahora ese acto refería al de adquisición del derecho transferido por el allá vendedor lo había adquirido con la escritura pública No.137 del 24 de agosto de 1930 de la notaría única del círculo de Sesquilé y ese documento acercado al proceso como prueba da cuenta de un acto de partición de una posesión entre dos comuneros que se dividen materialmente el inmueble y casas en él levantadas y aunque al final de la escritura se aduce que los derechos que tenían en el inmueble y que se dividen eran dominio que habían adquirido a algunos miembros de la familia Urbina según títulos que cada uno de los comuneros conserva y que estaban registrado, lo cierto es que no se prueba el registro de esa división, ni se reseña ni se acredita un antecedente registral de los derechos objeto de división, con ello, que en efecto lo dividido fuese dominio o sólo presunta posesión.

Y aunque relacionada con esas adquisiciones se menciona en la escritura del año 1952 que los bienes que vende también en parte los había adquirido el vendedor por compra a Elena Urbina

de García, según consta en la escritura pública No. 124 del 11 de diciembre de 1922 de la notaría única del círculo de Sesquile, acercado al proceso ese título se encuentra que lo allí transferido al señor Rafael Rodríguez fueron derechos y acciones herenciales la sucesión de Margarita de Urbina vinculados al predio en cuestión, sin que de aquel acto de transferencia se encuentre registrado ni se reseñe un antecedente registral de los derechos transferidos.

3.2. De donde se concluye que no puede darse por acreditada en el caso la fórmula transaccional para considerar que la naturaleza del predio objeto del reclamo usucapiente sea de bien privado y no de bien público o baldío derivada de la audiencia de titular de dominio en el folio de matrícula inmobiliaria, según se anotó.

Ahora bien, notorio es que la ausencia de antecedentes registrales de los título antes referidos permite afirmar que el estudio en el propósito de clarificar la naturaleza del bien inmueble de mayor extensión está aun incompleto, que el que realizó en su momento la Agencia Nacional de Tierras no contó con todos los insumos que ahora se tiene con el aporte de las referidas escrituras, que en el propósito de clarificarse la naturaleza del bien se puede profundizar aún más, como una investigación en los registros municipales de Sesquile.

Y lejos está de poderse acreditar la prueba diabólica con el relato histórico que los demandantes aportan de la llamada “Hacienda Chaleche” con la que se vincula el predio San José objeto del reclamo, pues aunque el relato la ubica en la adjudicación del Rey Felipe V a Diego Munar, más allá del recuento cronológico ningún medio de prueba se trae para acreditar la existencia de esa adjudicación y su vigencia, con ello de la prueba del título originario de generación de propiedad privada.

4. Pero que además ocurre que no consideró el juez al emitir su fallo, que ya estaba vigente la nueva doctrina de la Corte Constitucional en la materia y que no podía frente a la evidenciada situación de no poderse esclarecer el carácter de bien privado o baldío del inmueble, proceder a sentenciar el proceso como lo hizo, que debía atender las reglas que la Corte precisa así:

“Subregla 7.2. La ANT también expresará su posición sobre la naturaleza jurídica del inmueble, es decir, si considera que se trata de un bien baldío, de un bien privado, o si existe duda sobre su naturaleza, caso en el cual solicitará al juez adelantar el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad.

Subregla 7.3. En caso de tratarse de un baldío o de persistir duda sobre la naturaleza jurídica del predio, y la ANT constate que los casos involucran a sujetos de reforma agraria o de acceso a tierras, y en especial a mujeres rurales¹³, familias pobres¹⁴ y familias desplazadas¹⁵, deberá ofrecerles información y orientación acerca de las alternativas de que disponen en materia de adjudicación, titulación de la posesión, saneamiento de la falsa tradición y demás programas para el acceso, formalización y regularización de la propiedad rural, a efectos de que decidan si continúan su trámite en la fase judicial o en la fase administrativa ante la ANT del procedimiento único previsto en el Decreto 902 de 2017. La ANT deberá ofrecer acompañamiento hasta que culmine el correspondiente trámite que materialice el acceso y goce efectivo de la tierra. Las facultades aquí descritas no pueden contradecir los mandatos que dispongan, de ser el caso, los jueces de restitución de tierras.

¹³ Ley 1900 de 2018.

¹⁴ Ley 1728 de 2014.

¹⁵ Decreto Ley 19 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.

Regla 8. Terminación anticipada del proceso. Cuando en los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales actualmente en trámite y en los que se inicien con posterioridad a esta sentencia, luego de recaudadas las pruebas a que hubiere lugar, incluido el informe de la ANT¹⁶, no pueda acreditarse la naturaleza privada del bien de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, el juez declarará la terminación anticipada del proceso. En esta decisión solicitará a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar sobre el predio al que se refiere el artículo 67 del Decreto 902 de 2017, en un escrito que cumplirá los requisitos de la demanda del proceso verbal sumario, en los términos del artículo 390 del Código General del Proceso.

A continuación, si es competente para ello, el juez dispondrá adelantar la etapa judicial del procedimiento único¹⁷ previsto en el artículo 61 del Decreto 902 de 2017. De no ser competente, remitirá el expediente al que corresponda de conformidad con el artículo 15 del Código General del Proceso¹⁸. En todo caso, las autoridades responsables de adoptar la decisión deberán garantizar extensiones productivas mínimas para una familia.”

Por ello, se dejará sin efectos la sentencia emitida y se dispondrá la devolución del expediente para que, atendiendo a la doctrina reseñada en este fallo y las reglas aplicables a los procesos de pertenencia en curso, pase el juzgador a disponer una nueva delegación a la A.N.T. para que realice un nuevo estudio de calificación de la naturaleza jurídica del predio, que atienda la sentencia de unificación de tutela SU 488 de 2022, los nuevos datos obtenidos y amplie su labor investigativa rindiendo un nuevo informe y, acorde con el resultado obtenido, resuelva si hay lugar a proferir sentencia o a aplicar la regla 8 y disponer la terminación anticipada del proceso.

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil – Familia,

RESUELVE

1°.- Declarar sin valor ni efecto la sentencia apelada, proferida por el juzgado civil del circuito de Chocontá el 23 de febrero de 2023, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

2°.- Ordenar la devolución del proceso al juzgado de origen para que atendiendo la doctrina contenida en la sentencia SU 488 de 2022 y lo acá precisado observando las reglas aplicables a los procesos de pertenencia en curso, vuelva a delegar en la A.N.T. la realización de un nuevo estudio de calificación de la naturaleza jurídica del predio, con los datos nuevos obtenidos y acorde con el resultado de esa nueva investigación determine si hay lugar a proferir sentencia o a aplicar la regla 8 y disponer la terminación anticipada del proceso.

Notifíquese y cúmplase,

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Magistrado

¹⁶ Inciso segundo del numeral 6 del Artículo 375 CGP.

¹⁷ “Artículo 79. Normas aplicables a la etapa judicial. Mientras se expide un procedimiento judicial especial de conocimiento de las autoridades judiciales a las que se refiere el artículo anterior, se aplicarán las normas de la Ley 1564 de 2012 relativas al proceso verbal sumario, o la norma que le modifique o sustituya, en su defecto, aquellas normas que regulen casos análogos, y a falta de éstas con los principios constitucionales y los generales de derecho procesal”.

¹⁸ “Artículo 15. Cláusula general o residual de competencia. Corresponde a la jurisdicción ordinaria, el conocimiento de todo asunto que no esté atribuido expresamente por la ley a otra jurisdicción. // Corresponde a la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, el conocimiento de todo asunto que no esté atribuido expresamente por la ley a otra especialidad jurisdiccional ordinaria. // Corresponde a los jueces civiles del circuito todo asunto que no esté atribuido expresamente por la ley a otro juez civil”.

Firmado Por:
Juan Manuel Domez Arias
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f8065b7c775eef143840a560f60b45f35b0f27d630f28fec5238b35692e581a2**

Documento generado en 06/03/2024 04:16:46 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>