

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

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY.
CLASE PROCESO	: PERTENENCIA
DEMANDANTE	: HERIBERTO ANTONIO RAMÍREZ CALDERÓN
DEMANDADO	: PERSONAS INDETERMINADAS
MOTIVO DE DECISIÓN	: APELACIÓN DE AUTO
RADICACIÓN	: 25899-31-030-02-2022-00296-01
DECISIÓN	: CONFIRMA AUTO

**Bogotá D.C., veintitrés de marzo de dos mil veintitrés.**

Se procede a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandante, contra el auto de 26 de agosto de 2022, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá (Cund.), mediante el cual se rechazó de plano la demanda.

**I. ANTECEDENTES:**

1. El señor HERIBERTO ANTONIO RAMÍREZ CALDERÓN, a través de apoderado, formuló demanda de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en contra de personas indeterminadas, sobre el lote de terreno denominado "La Granjita Maracaibo", ubicado en el municipio de Chía (Cund.), con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20063806.
2. Por auto de fecha 26 de agosto de 2022, el juzgado de primera instancia, rechazó la demanda, pues consideró que se aportó el certificado del registrador del bien a usucapir donde se determina que no se puede certificar ninguna persona como titular de derechos reales, por lo que se

---

PERTENENCIA de HERIBERTO ANTONIO RAMÍREZ CALDERÓN contra PERSONAS  
INDETERMINADAS. Apelación de Auto.

trata de un bien baldío el cual no puede ser objeto de declaración de pertenencia, en tanto que este tipo de inmuebles únicamente pueden ser adquiridos por particulares, mediante título traslativo de dominio emanado por la autoridad estatal competente; que el demandante no aportó el certificado de instrumentos públicos donde figuren titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

3. Contra esta decisión, la parte demandante a través de su apoderado, formuló recurso de apelación, argumentando para ello que para tomar la decisión solo se tuvo en cuenta el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, sin detenerse a verificar el resto de la demanda, donde aparece documentación que da cuenta que el inmueble objeto de la pretensión, pudo haber salido de la titularidad del Estado, como por ejemplo, los certificados de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20063806; que se aportaron además copia de la escritura pública No. 130 de 23/02/23 Notaría de Chía, escritura pública No. 86 de 6/02/23 Notaría de Chía, escritura pública No. 395 de 31/03/19 Notaría Cuarta de Bogotá; que las anteriores pruebas demuestran que el inmueble está en el comercio desde el año 1919 y por lo mismo salió del dominio del Estado; que se invoca el artículo 1º de la ley 200 de 1936, que determinó que no son baldíos los predios que antes de la vigencia de esta ley hubieren sido explotados por particulares y de los anteriores documentos se puede deducir que esto sucedió en el predio desde 1919; que no se tuvo en cuenta el documento aportado que fue expedido por la Agencia Nacional de Tierras, como repuesta a la solicitud de información sobre la naturaleza jurídica del predio.

Concedido el recurso de apelación, es del caso resolver, conforme a las siguientes:

## **II. CONSIDERACIONES:**

Sabido es que la demanda constituye la base fundamental sobre la cual se edifica todo proceso judicial, pues a través de ella es posible determinar aspectos de cardinal importancia como el objeto de la pretensión, los fundamentos de hecho, el derecho invocado, la identificación y naturaleza de las partes, la autoridad a quien se dirige, etcétera, que a la postre serán los elementos que

permitirán un fallo de mérito, pues logran delimitar con claridad los denominados presupuestos procesales. Por esta razón, el artículo 82 del Código General del Proceso, señala con celo los requisitos generales que toda demanda debe contener, y adicionalmente los artículos 83 y 84 determinan requisitos especiales para ciertas demandas y los anexos que se deben adjuntar al libelo, todo ello encaminado a asegurar un fallo de mérito y evitar una decisión inhibitoria.

Y es por ello que la facultad de inadmitir y rechazar la demanda, no obedece al simple capricho del juez, sino que ello solo es posible cuando el libelo se enmarque dentro de alguno de los defectos que enuncia la ley.

En el caso puesto a consideración del Tribunal, se observa que la demanda fue rechazada por cuanto no se aportó el certificado de que trata el artículo 375 numeral 5º del C.G.P., que establece:

“Art. 375 ( ... )

5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos **en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.** Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.” (Resalta el Tribunal)

El certificado que reclama este precepto, cumple dentro del respectivo proceso, una dualidad de funciones: la primera, probar la existencia jurídica del bien, esto es, que el inmueble objeto de usucapión aparece inscrito e identificado en la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo registral al que pertenece; la segunda, establecer si respecto del mismo bien aparecen inscritos titulares de

derechos reales, que de aparecer, la demanda deberá dirigirse contra ellos, quienes serán legítimos contradictores de las pretensiones.

Por su parte, el inciso 2º del numeral 4º del mismo precepto determina que:

“Art. 375 ( ... )

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación”.

Entonces, cuando la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos y cualquier otro tipo de bien imprescriptible, debe el juez de conocimiento rechazar de plano la demanda o declarar la terminación anticipada del proceso. Ha reiterado la jurisprudencia, que corresponde al usucapiente desvirtuar la presunción legal de que los bienes que no están en el comercio humano por carecer de titular de dominio pertenecen a La Nación:

“En reciente ocasión, esta Sala en sentencia STC9846-2017, de 10 de julio de 2017, Rad. 00166-01, explicó,  
( ... )

*«...es claro que es una carga probatoria del demandante, demostrar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare en cabeza suya la usucapión a través del proceso judicial*

( ... )

*se debe partir (...) de la imprescriptibilidad de los bienes baldíos, y por lo tanto, de la imposibilidad de que dichos bienes sean obtenidos mediante procesos de pertenencia ante los jueces, sea ésta agraria o común, pero además, que si se procede por este medio, se incurre en procedibilidad del amparo de tutela por violación de normas sustanciales.»* <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia STC10407-2017 del 19 de julio de 2017. No. Radicación: 11001-02-03-000- 2017-01800-00. M.P. Dr. Luis Alonso Rico Puerta.

En el asunto de que se trata, se allegó con la demanda certificado especial expedido por la REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. ZONA NORTE (archivo 4 expediente digital), en la que la funcionaria certificó:

“**SEGUNDO.**- El folio de matrícula publicita DOS (2) anotaciones y de acuerdo al estudio realizado en el archivo y la Base de Datos de esta Entidad respecto a la tradición, se determina la **inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo**, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las falsas tradiciones, a las que se refiere la transcripción del parágrafo 3º del artículo 80 de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.-----

Por ende **NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES**, toda vez que los actos posesorios que se encuentran inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo -----

**TERCERO.**- Cabe advertir que respecto del inmueble objeto de la consulta puede tratarse de un predio de **naturaleza baldía**, que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (en caso de su característica sea **RURAL**) o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) artículo 123 de la Ley 388 de /997 (en caso de que su característica sea **URBANA**)”.

Acorde con lo certificado por la entidad, es claro que el inmueble pretendido en pertenencia, se encuentra afectado por la presunción de ser BALDÍO, ante la ausencia de titulares de derechos reales principales, tal como lo indicó la registradora en el documento, por lo que no resulta admisible la demanda en aplicación de lo dispuesto por el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso, dado que, ante la ausencia de titulares de dominio, se cierne sobre el inmueble tal presunción, sin que se haya aportado prueba alguna que la desvirtúe y permita dar trámite a la acción incoada.

Se dice por el apelante que se aportaron con la demanda, copia de la escritura pública No. 130 de 23/02/23 Notaría de Chía, escritura pública No. 86 de

6/02/23 Notaría de Chía, escritura pública No. 395 de 31/03/19 Notaría Cuarta de Bogotá, que demuestran que el inmueble ha estado en el comercio desde el año 1919 y por lo mismo salió del dominio del Estado. No obstante, dicha conclusión no es posible derivarla del certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, aportado con la demanda (archivo 4 expediente digital), pues los títulos aportados no dan cuenta de transferencia de dominio, razón por la cual la REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. ZONA NORTE, determinó en su certificación que se trata de falsa tradición, situación jurídica que no permite inferir razonablemente que el inmueble no es baldío o que salió del dominio del Estado.

Misma situación acontece con el informe rendido por la Agencia Nacional de Tierras (archivo 07 expediente digital), en el que, tras memorar los antecedentes registrales del respectivo folio de matrícula inmobiliaria, concluyó que el predio “...NO se evidencia que se encuentre ubicado en una zona con afectaciones especiales, así mismo, NO hace parte de un proceso agrario o titulación de baldíos” (Fl. 4), sin que pueda entenderse que no se trata de baldío.

Luego la carencia de titulares de derechos reales certificada por la registradora de instrumentos públicos correspondiente, implica que no aparece desvirtuada la presunción de baldío que se cierne sobre el predio pedido en pertenencia, lo que hace viable el rechazo de la demanda, tal como lo tiene decantado nuestro máximo Tribunal:

“Sobre el particular, en un caso similar esta Corporación sostuvo:

*«Se evidencia que la interpretación confrontada no deriva de la mera subjetividad, ello en virtud a que del certificado de tradición especial arrimado se desprende la 'inexistencia de titularidad de derechos reales' sobre el predio objeto de la demanda, lo que llevó a rechazar el libelo, con base en los artículos 6 y 13 de la Ley 1561*

*de 2012 y del canon 375 numeral 4º del Código General del Proceso, ya que no se desvirtuó la condición de 'baldío' y, por lo mismo, su naturaleza de 'imprescriptible'.*

*Hermenéutica que resulta respetable y desde luego no puede ser alterada por esta vía, todo lo cual no merece reproche desde la óptica ius fundamental para que deba proceder la inaplazable intervención del juez de amparo» (STC8122-2020, 5 oct. 2020, expediente 2020-00160-01, reiterada en STC10172-2021).”<sup>2</sup>*

Acorde con lo dicho, es claro que no resulta procedente la admisión de la demanda, como en efecto aconteció en la decisión apelada, la cual por su legalidad será confirmada, sin que haya lugar a imponer condena al pago de costas procesales por no aparecer causadas (art. 365 - 8 C.G.P.).

### **III. DECISIÓN:**

Por lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto apelado, esto es, el proferido el 26 de agosto de 2022, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá.

**SEGUNDO:** Sin costas. Devuélvase el expediente a su lugar de origen.

### **CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia STC1910-2022 del 23 de febrero de 2022. Radicación: No. 11001-02-03-000-2022-00454-00. M.P. Dra. Hilda González Neira.

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado

**Firmado Por:**  
**Pablo Ignacio Villate Monroy**  
**Magistrado**  
**Sala Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Cundinamarca**

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: **a3f17524449bdc1b49e3070572031ad371b0a52f8a679f19ec7d20b84538c870**

Documento generado en 23/03/2023 04:35:30 PM

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