

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Ubaté (Cundinamarca), quince (15) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

Proceso	:	VERBAL (PERTENENCIA)
Demandante	:	ARTURO LAGOS FORERO
Demandados	:	PERSONAS INDETERMINADAS
Providencia	:	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Emite el despacho la providencia que decida la impetración de amparo constitucional que originó la actuación referenciada.

ANTECEDENTES.

Hechos relevantes. A través de su representante judicial, el señor ARTURO LAGOS FORERO, expresó que el inmueble denominado LOTE EL RETIRO, cuyo dominio pretende, se ubica en la vereda Tarabita, sector Guata del municipio de Fúquene y se alindera de la siguiente manera, conforme a la descripción contenida en la escritura pública 324 del 30 de julio de 1966, otorgada ante la notaría segunda de Ubaté: “Por un lado limita en línea recta con tierras que fueron de Moisés Martínez y que hoy son de Josefa Niño, cerca de piedra de por medio; por otro lado colinda con propiedades que fueron de Andrés Carrillo hoy de Juan de Jesús Niño, mojones de piedra de por medio en línea recta, marcados dichos mojones con cruces; por otro lado limita con tierras que fueron del causante y hoy son del comprador, en línea recta hasta otro mojón de piedra marcado con una cruz; por otro lado linda con tierras que fueron de herederos de JOSÉ PÁEZ y que hoy son de PRIMITIVO NIÑO, en línea recta y mojones de piedra de por medio y encierra”.

Añade el accionante que los linderos actualizados de la heredad, son: “Del punto uno sigue en línea recta a dar al punto dos, en 135 metros colinda con predios de herederos de Resura Páez; del punto dos al punto tres, en 69 metros colinda con predios de herederos de Resura Páez; del punto tres al punto cuatro, en 107 metros colinda con vía veredal de Capellanía – Fúquene; del punto cuatro al punto cinco, en 42 metros con vía veredal de Capellanía – Fúquene; del punto cinco al punto seis en línea recta en 110

Verbal (Pertinencia). Arturo Lagos Forero contra personas indeterminadas. Sentencia de primera instancia.

metros colinda con predios de Deisy Caicedo Bello y Otros; y del punto seis vuelve al punto uno, en 113 metros, colinda con predios de José Alejandro Obando”.

El demandante asegura que el predio mencionado ha sido objeto de segregaciones que han generado la apertura de nuevas matrículas inmobiliarias, siendo la parcela pretendida el remanente respectivo, lote que adquirió de la señora CLEOTILDE CAÑÓN, mediante escritura pública 519 del 22 de septiembre de 1947 y parte, por compra que hizo a la parroquia de Fúquene a través de la escritura pública 119 del 25 de febrero de 1949. Vale decir que el accionante también menciona la venta hecha por los herederos de CAYETANO PÁEZ CAÑÓN, respecto de sus derechos herenciales del inmueble denominado El Santuario que se encuentra con el mismo número de matrícula, pero tiene distinta cédula catastral “y en diferente lugar”.

Añade el pretensor que uno de los herederos de CAYETANO PÁEZ CAÑÓN, esto es, MELQUIADEZ PÁEZ NIÑO, fue poseedor del terreno EL RETIRO, por partición informal realizada con sus hermanos, desde el momento del fallecimiento de su progenitor, hecho acaecido hace más de 40 años. Esta persona, asegura el petente, le vendió sus derechos, sin haber formalizado tal negociación, habiendo transcurrido de 13 años (desde el 6 de junio de 2020), periodo en el que ha prolongado la posesión.

Especifica el actor que durante el periodo referido (13 años), no ha sido objeto de reclamos o requerimientos de terceras personas, ejerciendo la posesión alegada de forma libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida y pública, siendo conocido en la región como único propietario del predio.

Los actos indicativos de la posesión que alega, dice actor, se traducen en el pago del impuesto predial desde el año 2002, la realización de mejoras como el levantamiento de cercas y la siembra de pastos.

De igual modo indica el postulante que de acuerdo al certificado especial emanado de Registro de Instrumentos Públicos, no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre la heredad pretendida, añadiendo que desconoce la existencia de personas que se crean con derechos sobre el inmueble.

El litigio. Con base en el aspecto fáctico enunciado, el señor LAGOS FORERO, impetró del juzgado declarar que ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el derecho real principal de dominio sobre el inmueble rural denominado EL RETIRO, ubicado en el sector Guata de la vereda Tarabita del municipio de Fúquene

Verbal (Pertinencia). Arturo Lagos Forero contra personas indeterminadas. Sentencia de primera instancia.

(Cundinamarca), cuyos linderos se describieron oportunamente.

Como secuela de tal declaración, imploró la inscripción de la sentencia en el respectivo libro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté. Por último, pidió condenar en costas a quien presente oposición a sus pretensiones.

Trámite. Por recaer la intención del demandante sobre un feudo rural destinado a labores agrarias, según aserción de la accionante, a la demanda se dio el trámite previsto por el Decreto 2303 de 1989, regla imperante para la época de presentación de la demanda.

Una vez decretados los medios de prueba que se estimaron pertinentes y conducentes, se imprimió a la actuación el sendero procesal señalado en el Código General del Proceso, conforme a las reglas de transición estipuladas por el canon 625 de esta codificación.

ARGUMENTACIÓN DEL FALLO.

Dictar la sentencia que decida de fondo las pretensiones del incoativo, emerge como condición indiscutible, ante la concurrencia de los denominados presupuestos procesales. En efecto, el libelo genitor reúne los requisitos formales que prevé el artículo 75 del Código de Procedimiento Civil (regla aplicable para la época de incoación de la demanda); mientras que la competencia de esta oficina judicial no admite reparo, toda vez que, para la fecha de radicación del incoativo, el conocimiento de los procesos de pertenencia referidos a predios de destinación agropecuaria, se hallaba señalado en los jueces del circuito en el área civil. Adicionalmente, el inmueble pretendido por el extremo accionante, se localiza dentro del sector constitutivo de la competencia territorial de esta dependencia judicial.

En lo concerniente a la capacidad para ser parte, así como la procesal, se tiene que estos presupuestos cristalizan sin obstáculo. El demandante comparece en su acreditada condición de persona natural en quien no concurre incapacidad jurídica que haga menester su comparecencia a través de representante legal o asistido del apoyo previsto por la ley 1996 de 2019. El extremo demandado está integrado por las personas que pudiesen detentar interés sobre la finca objeto de la demanda, destacando su representación a través de curador *ad litem*.

ACCIÓN DE PERTENENCIA.

Verbal (Pertinencia). Arturo Lagos Forero contra personas indeterminadas. Sentencia de primera instancia.

Considerando que el **problema jurídico** que plantea la demanda bajo examen, consiste en determinar si en la situación del suplicante confluyen los presupuestos necesarios para la adquisición del dominio del inmueble en referencia por el *iter* de la prescripción extraordinaria, es conveniente destacar que la visión contextual de los preceptos contenidos en los artículos 2512, 2518, 2519, 2531 y 2532 del Código Civil, permite concluir que la configuración del derecho de propiedad a través de la figura sustancial aludida, pende de la demostración simultánea de (i) la susceptibilidad del bien para ser ganado por prescripción y de (ii) la posesión pública, pacífica y permanente del actor por el lapso legalmente exigido.

Determinemos entonces si en el asunto que ahora ocupa nuestra actividad, concurren los requisitos que hemos relacionado:

1. Bien susceptible de ganarse por prescripción.

De conformidad con la redacción de los artículos 2519 de la codificación civil sustantiva, 407 numeral 4 del Código de Procedimiento Civil (para la época de radicación de la demanda) y 375 numeral 4 del C. G. del P., la acción ejercida por el actor sólo es factible sobre bienes de derecho privado, es decir que se hallen en el denominado “comercio humano” o cuya negociabilidad no admita reparo. Por ende, respecto de bienes baldíos, deviene improcedente la acción en comento.

En ese orden y mirado el asunto específico que ocupa nuestra atención, observamos que la certificación emanada de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar, documento que milita en las páginas 3 y 4 del expediente, indica con plena claridad que sobre el feudo denominado LOTE EL SANTUARIO- EL RETIRO, de matrícula 172 51478, no figuran titulares de derechos reales, explicando que las anotaciones signadas en la matrícula aluden actos de falsa tradición.

Es importante señalar que, en relación con la anotación primera del folio de matrícula en alusión, que registra la compraventa realizada por CLEOTILDE CAÑÓN a favor de CAYETANO PÁEZ, el titular de la Oficina de Registro indicó que la vendedora transfirió a título de venta un terreno que le corresponde o puede corresponder por adjudicación en el juicio de sucesión de ISMAEL CASTIBLANCO, resaltando que éste, adquirió derechos y acciones en la sucesión de su padre VICENTE CASTIBLANCO, sin que se citen títulos de este causante.

Ahora, en el documento de las páginas 123 y 124 del plenario, en el que se dio respuesta

Verbal (Pertinencia). Arturo Lagos Forero contra personas indeterminadas. Sentencia de primera instancia.

a la impetración del despacho para el estudio de eventuales antecedentes registrales del predio en alusión, el señor Registrador de Instrumentos Públicos del lugar, ratificó su información inicial, recalando en la ausencia de titulares de derechos reales y en la condición de falsa tradición respecto de los títulos inscritos.

Es conveniente glosar asimismo que el texto de la escritura pública 119 del 25 de febrero de 1949, otorgada ante la notaría segunda de Ubaté (folios 18 y 19), enuncia la venta realizada por el presbítero LUIS CARLOS FERREIRA SAMPEDRO, en nombre de la curia primada (Parroquia de Fúquene) a favor de CAYETANO PÁEZ CAÑÓN, respecto del derecho de dominio que tiene sobre la mitad de un terreno denominado Guata Alto, ubicado en la vereda Tarabita del municipio de Fúquene, con cabida aproximada de una y media fanegadas. Se aduce que la parroquia adquirió tal derecho por compra que hizo a EXCELINO GARZÓN, a través de escritura pública del 30 de noviembre de 1942, otorgada ante la notaría primera de Ubaté. Denota el juzgado que en el folio de matrícula 172 51478, si bien se registra la escritura 119 (anotación 2), no incluye en sus inscripciones el negocio jurídico que se afirma originó la emisión de la escritura 30 del año 1942. Adicionalmente, el Registrador de Instrumentos Públicos, no aludió este instrumento notarial, a pesar de señalar la búsqueda en el sistema antiguo de registro.

Ilustremos igualmente que la escritura pública 324 del 30 de julio de 1966, firmada por el notario segundo del lugar (anotación 3), hace alusión a la venta de derechos y acciones y no refiere transferencia de un derecho real.

Consecuencia de la situación comentada, es la inferencia sobre la presunción de baldío que recae sobre el terreno cuyo dominio pretende el accionante, conforme a la tesis jurisprudencial que actualmente prevalece en nuestro sistema judicial. Cabe indicar que la inexistencia de titulares del derecho real de dominio sobre la citada finca, indica que se trata de un terreno no susceptible ganarse por el sendero de la prescripción adquisitiva.

Sobre el tema es indispensable señalar, en aras de la coherencia de la decisión del despacho (con sus propios precedentes), que pretéritamente un importante sector de la jurisprudencia nacional, propendió por la teoría de prescriptibilidad de los bienes inmuebles rurales matriculados, a pesar de no contar con titulares de derechos reales, noción que compartió esta oficina judicial. Vale decir que se consideró la condición privada aquellas heredades explotados económicamente a través de actividades de ganadería y agricultura, desde luego con los ingredientes de publicidad, pacifidad y continuidad, teniendo como principal sustento normativo las reglas consagradas en el artículo 1 de la ley 200 de 1936, modificado por el canon 2 de la ley 4 de 1973.

Verbal (Pertenenencia). Arturo Lagos Forero contra personas indeterminadas. Sentencia de primera instancia.

Conviene reseñar que particularmente, el juzgado expuso de manera adicional, razones de compatibilidad de las disposiciones consagradas en el citado canon 1 de la ley 200 y el artículo 65 de la ley 160 de 1994, estimando que las dos reglas se cimientan en situaciones factuales distintas, sin que por lo tanto se pudiera desconocer la presunción consagrada por la ley 200 de 1936.

Jurisprudencialmente el despacho tuvo como cimiento la línea doctrinal que sobre el tema ha elaborado desde antaño la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la que destacan las sentencias del 24 de julio de 1937; sentencia S. de negocios Generales del 9 de marzo de 1939; Casación del 19 de mayo de 1940, 311 y Sentencia del 22 de junio de 1956.

No obstante, la emisión de la sentencia T 488 de 2014, emanada de la Corte Constitucional, creó una controversia de especial dimensión, al surgir la tesis de imprescriptibilidad de aquellos bienes inmuebles sobre los que no figuren titulares de derechos reales y a *contrario sensu*, sus anotaciones solo versen sobre actos de falsa tradición.

Los lineamientos de esta teoría, señalan que la regla contenida en el artículo 65 de la ley 160 de 1994, nacida en vigencia de la Constitución de 1991, exige del pretensor de la pertenencia, demostrar que el predio que persigue es de propiedad privada; defenestrando de tal suerte, la presunción del artículo 1 de la ley 200 de 1936. Se parte entonces, de la condición baldía del terreno que no registre titularidad del derecho real de propiedad.

Punto culminante de la controversia, ha sido para la tesis del despacho, el fallo fechado el 15 de agosto de 2017, que emitió la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca, dictada dentro del proceso de pertenencia de MATILDE RODRÍGUEZ GÓMEZ y OTROS contra personas indeterminadas¹. En esta determinación fueron acogidos los conceptos emanados de la Corte Constitucional y de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, infiriéndose por tanto la calidad baldía de los terrenos ubicados en las condiciones ilustradas.

Expresemos que, de manera más reciente, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ratificó el acogimiento de la tesis expuesta por la Corte Constitucional, iterando los postulados de interpretación de la ley 200 de 1936 (artículo 1º) y del artículo 65 de la ley 160 de 1994 (artículo 48), principalmente, todo bajo el entorno constitucional relacionado

¹ M.P. JUAN MANUEL DÚMEZ ARIAS.

Verbal (Pertinencia). Arturo Lagos Forero contra personas indeterminadas. Sentencia de primera instancia.

con los bienes baldíos y aquellos que en general se ubican en el campo de la imprescriptibilidad. Citemos algunos apartes de tal decisión, para un mejor entendimiento de la temática expuesta:

“... De allí, al no contar el inmueble con antecedente registral alguno de propietario inscrito, «carecía de dueño reconocido», y por ende, en palabras de la Corte Constitucional, «surgían elementos de juicio para pensar, razonablemente, que ... podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no era susceptible de apropiación por prescripción..., situación que el juez de conocimiento no analizó en ningún momento, tal y como se desprende de la sentencia por medio de la cual se declaró la prescripción adquisitiva del bien en cuestión» (CC T548/16).

4. Delimitado lo anterior, oportuno resulta señalar que respecto a la prelación de la presunción de la naturaleza baldía del bien sobre la de índole privada por su explotación, la Corte Constitucional, como garante de los derechos fundamentales, a través de la sentencia T-548/16 revocó la de 16 de febrero de 2016, mediante la cual esta Sala de Casación Civil había denegado el resguardo allí rogado por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural respecto a un juicio de pertenencia diferente al aquí criticado (STC1776-2016); para tal efecto, la primera colegiatura señaló allí la forma en que debe interpretarse, desde la hermenéutica constitucional, lo prescrito en los artículos 1º y 2º de la ley 200 de 1936 (*aquel modificado por el 2º de la ley 4ª de 1973*¹) y 48 de la ley 160 de 1994¹, que desarrollan la consagración de esas dos presunciones...

(...)

4.1. Por ende, no es que exista una interpretación errada, lo que aconteció fue que la Corte Constitucional acudiendo a la hermenéutica del balance o ponderación² frente a un conflicto interpretativo de estas dos presunciones (*una que beneficia al particular que explota el terreno del que se desconoce dueño, que puede consolidar el dominio a través del modo de la ocupación, siempre y cuando cumpla los presupuestos de los artículos 1º y 2º de la ley 200 de 1936; la otra señalada en el canon 48 de la ley 160 de 1994, que ante la inexistencia de propietario conocido, presume que es un bien baldío*), mediante una interpretación, crea una jerarquía axiológica no dada por el legislador, derogando para el caso en particular la primera de aquellas presunciones y privilegiando la segunda.

4.2. Por su parte, esta Sala de Casación Civil, a través de la sentencia revocada por la Corte Constitucional, llegó a una conclusión diferente, privilegió la presunción de la explotación económica a favor del particular; y sacrificó la que beneficia al Estado, partiendo de la base que el fin que se busca con la ley 200 de 1936 es la explotación económica del predio y no su inactividad, que no genera ganancia alguna, ni para el propio Estado, y sí se le garantiza el derecho que tiene el campesino de acceder a la tierra.

4.3. Entonces, se trata de dos interpretaciones diversas ante un conflicto *-no de yerro alguno-* ante lo cual la guardiana de la Constitución adoptó una decisión aplicando la interpretación de ponderación de intereses, sobre la cual la doctrina ha dilucidado.

En ese orden, teniendo en cuenta el mentado pronunciamiento de la Corte Constitucional, como garante de los derechos fundamentales, así como por respeto a la institucionalidad en tratándose de precedentes, que deben observarse en virtud del principio de igualdad y la coherencia del sistema jurídico, la presente providencia se edificara en la interpretación adoptada por esa Corporación...”²

² Sentencia STC9771-2019. Radicación No. 25000-22-13-000-2019-00104-02. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

Verbal (Pertinencia). Arturo Lagos Forero contra personas indeterminadas. Sentencia de primera instancia.

En síntesis, mirado el asunto traído ante la jurisdicción por el señor LAGOS FORERO, a la luz de la tesis jurisprudencial actualmente predominante, es dable reiterar que sobre la finca pretendida por esta persona, es decir, la denominada LOTE EL SANTUARIO - EL RETIRO, gravita la presunción de bien baldío, situación que imponía al actor la carga de desvirtuar tal deducción.

Glosa especial merece el concepto emitido por la Agencia Nacional de Tierras, en escrito visible a folios 133 y 134 del expediente, documento en el que se afirma sobre la condición de propiedad privada de la finca en mención. Vale decir que, luego del preámbulo jurisprudencial y normativo que se consideró conveniente, la entidad aludida realizó la aserción en comentario, fundada en el análisis de la anotación primera de la matrícula inmobiliaria 172 51478, desconociendo que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, conceptuó de manera diametralmente opuesta, al encontrar que según el título inscrito, la señora la señora CLOTILDE CAÑÓN, transfirió a título de venta real a favor de CAYETANO PAEZ, un terreno que “tiene le corresponde o le pueda corresponder” por adjudicación en la sucesión de señor ISAMEL CASTIBLANCO, juicio protocolizado en la escritura número 372 del 30 de Junio de 1944; añadiendo de forma crucial para el asunto, que el *de cujus* adquirió derechos y acciones que tiene en la sucesión ilíquida de su padre VICENTE CASTIBLANCO, sin citar títulos de este causante.

Es claro entonces que del estudio del título inscrito en la anotación primera del folio en alusión, se colige la ausencia del derecho real de dominio, ya que el origen de tal secuencia de transferencias, carece de una indicación inequívoca de una facultad o derecho real (de dominio específicamente).

Por tanto, la información originada en la Agencia Nacional de Tierras, carece de eficacia en lo que atañe a la condición privada del feudo descrito en la demanda del señor LAGOS FORERO, destacando que el funcionario correspondiente, ignoró la valoración o análisis que al respecto efectuó la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar (ver folios 141 a 143).

Conclusión.

Las pretensiones del señor LAGOS FORERO, se desestimarán al no concitarse en el predio LOTE EL SANTUARIO - EL RETIRO, de matrícula 172 – 51478, la condición de bien de derecho privado. Las anotaciones signadas en el citado documento, según las explicaciones del titular de la Oficina de Registro local, indican que sobre esta heredad no

Verbal (Pertinencia). Arturo Lagos Forero contra personas indeterminadas. Sentencia de primera instancia.

hay titulares de derechos reales y que todos los registros allí asentados corresponden al concepto de falsa tradición, siendo dable, por ende, según los lineamientos de la tesis jurisprudencial que actualmente prevalece, presumir que se trata de un bien baldío, que por tal razón fluye imprescriptible.

La información y conclusión de la Agencia Nacional de Tierras, no pude acogerse ante su evidencia contradicción con la inferencia de la Oficina de Registro del lugar, entidad esta que por demás, efectúa un análisis claro y coherente de los títulos inscritos en el folio de matrícula en referencia. La ausencia de prescriptibilidad del bien descrito en la demanda, hace innecesario trasladar nuestra atención al segundo de los presupuestos (posesión del accionante), que estructuran el dominio a través de la prescripción adquisitiva.

Alegatos de conclusión. Comoquiera que el desarrollo del proveído configura una implícita alusión a las inferencias finales del profesional que asiste al señor LAGOS FORERO, resulta entonces suficiente iterar que los medios de prueba recopilados no permiten corroborar la condición de bien de derecho privado de la finca pretendida por el accionante.

En razón a lo expuesto, el Juzgado Civil de Circuito de Ubaté (Cundinamarca), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

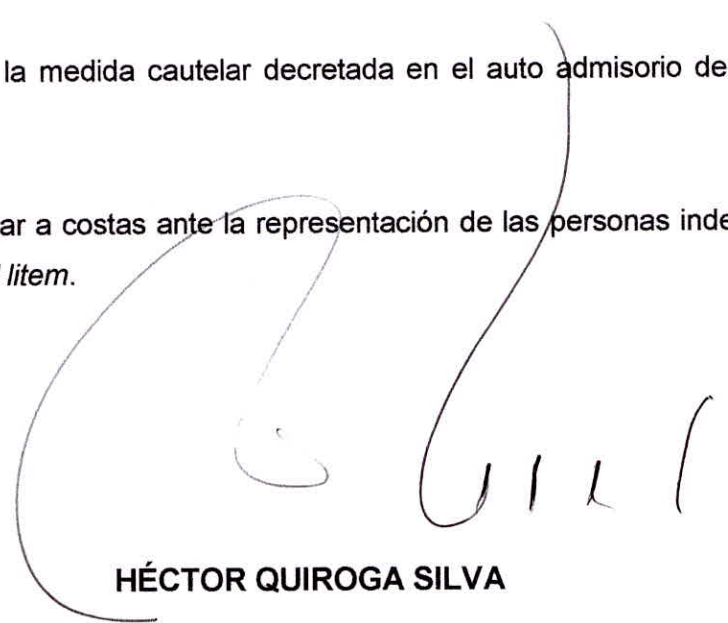
Primero: DESESTIMAR las pretensiones del señor ARTURO LAGOS FORERO, respecto del inmueble LOTE EL SANTUARIO - EL RETIRO, de matrícula 172 – 51478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

Segundo: Cancelar la medida cautelar decretada en el auto admisorio de la demanda. Oficiese.

Tercero: No hay lugar a costas ante la representación de las personas indeterminadas a través de curador *ad litem*.

NOTIFÍQUESE.

El juez,


HÉCTOR QUIROGA SILVA