

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira, cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Sentencia de 2ª Instancia No. **02**
Rad. No. 765204003004-2019-00193-01

1. OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

Decidir sobre el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia 041 de fecha 12 de marzo de 2020 emitida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira, dentro del proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio adelantado por MARIA EDITH CRIOLLO JUSTIN en contra de los herederos inciertos e indeterminados de MARIA ASUNCIÓN HURTADO Y DEMÁS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS que figuren como titulares de derecho real y se crean con derechos sobre el inmueble que se pretende en usucapión.

2. ANTECEDENTES

2.1. LA DEMANDA

El apoderado manifiesta que su mandante ha detentado por más de 40 años la posesión material de un predio rural ubicado en el corregimiento de Potrerillo, jurisdicción de Palmira en la calle 6 A No. 5-47, M.I. 378-88716 de la ORIP de Palmira conforme E.P. 382 del 18 de marzo de 1960, cuya composición y linderos relaciona; que dicha posesión la ha realizado de manera pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña realizando actos constantes de disposición, ha pagado los recibos de impuesto predial, ha construido en el terreno dos pequeñas casas habitables mejorándolas a lo largo de los años realizando su mantenimiento y ha construido un hogar junto a su familia a la vista de sus vecinos y autoridades.

Pretende la demandante que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la propiedad sobre las mejoras registradas y no registradas y sobre todo el bien inmueble descrito y en caso de no prosperar la anterior pretensión, solicita se obligue a la parte demandada o a los opositores que se crean con el derecho real de dominio a pagar de forma indexada las mejoras y construcciones realizadas en el inmueble, así como los impuestos prediales unificados durante el tiempo en que ha realizado las veces de propietaria.¹

Con la demanda aportó documentos y solicitó dos testimonios e inspección judicial al predio pretendido en usucapión.²

2.2. EL TRÁMITE DEL PROCESO

El Juez de primera instancia en su oportunidad admitió a trámite la demanda y ordenó correr el correspondiente traslado, así como el emplazamiento de los herederos inciertos e indeterminado de la señora MARIA ASUNCIÓN HURTADO y

¹ Archivo 01, pg. 87-105

² Archivo 01, pg. 9-49

demás personas que se crean con derechos, al igual que dispuso comunicar la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, la Agencia Nacional de Tierras, la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que hicieran las declaraciones a que hubiere lugar dentro del ámbito de sus funciones³; surtido el emplazamiento se designó curador *ad litem*⁴, quien notificado de la demandada la contestó admitiendo como ciertos algunos hechos conforme los documentos aportados, adujo que no le constan otros e indica atenerse a lo que resultare probado lo que hizo extensivo a las pretensiones, así como propuso la excepción de mérito que denominó “falta de determinación de los hechos de la demanda”, la cual sustentó en que la parte demandante omitió determinar en los hechos la manera como llegó a la posesión del bien inmueble rural que pretende⁵.

Por su parte, la Superintendencia de Notariado y Registro se pronunció acerca de la demanda recordando pronunciamientos de la Corte Constitucional-*sentencia T448 de 2014 y T293 de 2016*, reiterados por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 01/09/2016, acerca de que debe existir plena certeza por parte del juez de que el predio a prescribir sea de carácter privado y para ello se deben agotar todos los medios probatorios necesarios para dilucidar la naturaleza jurídica del inmueble objeto del litigio; que analizado el certificado de M.I. 378-88716 de la ORIP de Palmira del inmueble solicitado en pertenencia, se evidencia una falsa tradición dado que en la anotación No. 1 se registra compraventa de mejoras de Juana Ibañez Silva a María Asunción Hurtado, según escritura pública 382 del 18/03/1960 en la Notaría Segunda de Palmira y en la anotación No. 2 registra la demanda de pertenencia que adelanta el Juzgado⁶.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi dijo que, consultado el Sistema de Información Catastral de la Unidad Operativa de Catastro de Palmira, se verificó la construcción registrada bajo Matrícula Inmobiliaria No. 378-88716 y número de mejora 00-02-0002-0868-000 de Palmira, M.I. 378-88716, con destino económico habitacional, entre otros datos; refiere que la información que allí reposa se inscribe con fines catastrales, siendo el catastro un mero censo o inventario de inmuebles perteneciente al Estado y a los particulares para una adecuada identificación y clasificación que sirva a los planes de desarrollo económico y social del país, por lo cual no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación⁷.

La Agencia Nacional de Tierras, en relación con el asunto, dijo que según consulta realizada al folio de matrícula inmobiliaria no se puede determinar titularidad de derecho real de dominio y pide que, conforme el poder oficioso del Juez se solicite a la ORIP correspondiente que allegue de documentos, copia de la escritura pública de escritura pública 2431 de 1991 registrada el 04/11/1991 y descrita en la anotación 01 del folio de matrícula inmobiliaria al igual que de la E.P No. 382 del 18/03/1960 y un certificado de antecedentes registrales y de titulares de derecho real de dominio en el sistema antiguo sobre el predio en cuestión donde se constate la existencia o no de

³ Arch. 01, pg. 109-110

⁴ Arch. 01, pg. 187-188

⁵ Arch. 01, pg. 193-197

⁶ Arch. 01, pg. 151-152

⁷ Arch. 01, pg. 153

esa información, los que constituyen insumos para determinar si el predio se trata de un baldío o uno de naturaleza privada susceptible de ser adquirido por prescripción⁸.

Corrido el traslado de la excepción propuesta, la parte demandante se pronunció sobre la misma y presentó documentos como prueba⁹, solicitando se siga adelante con el trámite procesal; en el escrito señaló que el origen de la posesión del bien inmueble objeto del litigio por parte de la demandante se remonta al 27 de julio de 1977 cuando el predio lo adquirió su suegro, el señor Juvenal Burbano Criollo, mediante contrato de compraventa, haciéndose merecedor de unas mejoras, en el cual convivió la demandante con Arturo Enrique Burbano Manchabajoy, hijo de aquel, donde criaron sus hijos y en el que actualmente continúa viviendo, que a la postre los señores antes mencionados murieron.

Seguidamente, en marzo 12 de 2020 se dictó el fallo que fue apelado.

2.3. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia anticipada del 12 de marzo de 2020¹⁰ el Juez Cuarto Civil Municipal de Palmira resolvió negar las pretensiones de la demandante MARIA EDITH CRIOLLO JUSTIN, respecto del predio con Matrícula Inmobiliaria No. 378-88716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, en la demanda que dirigió contra herederos inciertos e indeterminados de MARIA ASUNCION HURTADO y personas indeterminadas y ordenó cancelar la inscripción de la demanda en el citado folio de matrícula inmobiliaria.

Como sustento de su decisión indicó que la demandante no puede ser declarada titular de derechos legítimos de derecho de dominio sobre el bien materia de pertenencia, ya que no ha logrado desvirtuar la presunción de baldío sobre un bien que adolece de antecedente registral y dado que el artículo 375 numeral 4º del C.G.P. prevé que el Juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso cuando advierta que la declaración de pertenencia recae sobre un bien de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos; así mismo, cita la sentencia STC9845-2017 de la que extracta que cuando un inmueble carece de antecedentes registrales y, por ende, de titulares de dominio anteriores, se presume que su naturaleza es baldía.

Al analizar las pruebas aportadas con la demanda, resalta que en el certificado especial de tradición la Oficina Registral da cuenta de la no existencia de titular inscrito de derecho real de dominio en el predio referenciado, sobre el cual la demandante dice ejercer la posesión, conllevando a estudiar la naturaleza jurídica para establecer si es un inmueble que puede ser prescriptible y luego de un recuento normativo, jurisprudencial y doctrinario que dijo aplicable al caso, concluye que la prueba documental antes descrita presenta un indicio respecto a la condición de baldío rural del predio objeto de pertenencia porque, sin desconocer que se le ha asignado un folio de matrícula inmobiliaria, desde su apertura se registra con la anotación de falsa tradición y el certificado registral no da cuenta de una cadena

⁸ Arch. 01, pg. 199-200

⁹ Arch. 01, pg. 213-227

¹⁰ Arch. 01, pg. 229-234

traslaticia de derecho de dominio; por el contrario, se han suscitado adjudicaciones sobre derechos de contenido herencial como expectativas de las que se deriva la ausencia de titulares de derechos reales sujetos a registro que permitan acreditar la calidad de bien privado. Que la presunción de baldío no ha sido desvirtuada y no es el Juez ordinario en el trámite de pertenencia el competente para dirimir sobre la adquisición de un bien de tal calidad, habiendo dispuesto el legislador un mecanismo administrativo que debe ser agotado por la interesada a fin de adquirir un predio de esa naturaleza, previo el cumplimiento de los requisitos dispuestos para ello.

El juzgador recuerda que en cumplimiento de la sentencia T-488 de 2014, en la Instrucción Conjunta No. 13 de la Superintendencia de Notariado y Registro/251 del INCODER del 13/11/2014, modificada por la Instrucción Administrativa No. 01 del 17/02/2017 de la citada Superintendencia, se delimitó un procedimiento frente a sentencias de declaración judicial de pertenencia sobre terrenos que se presumen baldíos, circunscrito a la suspensión del trámite registral a la luz de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, consistente en la petición de ratificación al funcionario judicial sobre la decisión con la posibilidad de que el expediente se remita ante la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras con el propósito de ejercitar las acciones legales.

Entonces, determina que las súplicas de la demanda no están llamadas a prosperar al perseguir la adquisición de un bien de naturaleza imprescriptible por su calidad de baldío, por lo que al no cumplirse el primer requisito se releva la instancia del estudio de los demás presupuestos.

3. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

La parte demandante oportunamente apeló la sentencia indicando hacerlo en forma subsidiaria al recurso de reposición, siendo este denegado por la primera instancia y concedió la apelación, el que se admitió en segunda por este Despacho.

Los reparos y su sustentación¹¹ bien se pueden sintetizar así:

El apoderado de la demandante refiere que en la sentencia STC 1776 de 2016 la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, analiza casos fallados en los que entidades del Estado, como el INCODER, reclamaron por no haber sido convocados en procesos de pertenencia como lo estipula el artículo 375 del C.G.P y conforme la postura de la Corte Constitucional sobre el particular en la sentencia T-488 de 2014, se clarifica la importancia y el deber jurídico legal de notificar a entidades del Estado que deben intervenir en el proceso de declaración de pertenencia para que, si a bien lo tienen, manifiesten su interés en el mismo, pero no quiere decir que se convalide que todos los bienes que se presumen baldíos pertenecen al Estado; igualmente, que es contundente la Corte Suprema de Justicia al manifestar que el hecho de que la Oficina de Registro manifieste en su Certificado Especial que el bien inmueble se presume baldío de la Nación por no tener titulares de derechos reales, pero no por ello se puede deducir que efectivamente se está ante un bien de tal calidad; que el certificado es exigido en los juicios de pertenencia con la única finalidad de identificar los legítimos contradictores de la pretensión, es decir, quienes en él figuren como

¹¹ Archivo 01 Expediente digitalizado, pg. 241-252

titulares de derechos reales, pero no para demostrar que el bien es de propiedad privada y suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, lo que quebranta las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien.

Que en este caso fueron convocadas al proceso las entidades que en el marco de sus competencias han de acudir a salvaguardar los intereses del Estado lo que no ocurrió pues, una vez notificada, la Agencia Nacional de Tierras manifestó que en su verificación en el Sistema de Información de tierras de la entidad la búsqueda arrojó como resultado que el inmueble de interés no está registrado en las bases de datos, respecto a los Procesos Administrativos Agrarios (clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos)

Que en este caso se da una aplicación ligera y literal a la sentencia T-448 de 2014, en la cual todo predio que no tenga antecedente registral o en el cual no se tengan personas adquiriendo derechos reales, es predio baldío de la nación, por lo que resulta imprescindible acudir también a otras normas para realizar una labor de hermenéutica jurídica aceptable y acorde con el ordenamiento constitucional y legal.

Que, al carecer el Certificado Especial de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira de antecedente registral, el juzgado de conocimiento toma como indicio y presume que el bien es baldío y procedió a expedir la sentencia No. 041 de 2020 negando las pretensiones de la demanda por no haberse desvirtuado la esa presunción, pero a la luz de lo preceptuado en los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 se presume que no son baldíos sino de propiedad privada los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquellos son explotados económicamente por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación; igualmente, que surge otra presunción en cuanto se suponen baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento, precisamente cuando se dio vuelta a la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil: son bienes de la unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de dueño.

Que sin duda las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, pues si la demandante explota, ha mejorado la edificación y ha construido más mejoras, además que existe certificado de tradición y se paga impuestos al municipio de Palmira sobre el bien inmueble objeto de litigio, se ha de entender que es de propiedad privada y si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción, (que) no se ha explotado económicamente el predio y por lo tanto conserva la condición de bien inculto baldío. Que la presunción que tiene que ver con los predios rurales que se reputan baldíos obliga al Estado a demostrar lo contrario, esto es, que no se dan las circunstancias que la ley exige para tener en cuenta que un fundo es de esa naturaleza, entonces, un terreno que no sea de los clasificados como reservados, que sea ocupado con la incorporación de actividades económicas de explotación como lo destaca la ley se debe respetar.

Que conforme con lo indicado en los artículos 1º y 2º de la Ley 200 de 1936, el predio objeto de este proceso de pertenencia puede ser adquirido de esta forma, normativa vigente que recobró todo su vigor en virtud de la declaración de inexequibilidad de la Ley 1152 de 2007 mediante sentencia C-175 de 2009; que debe recordarse que en la respuesta emitida por la Agencia Nacional de Tierras el predio con M.I. 378-88716 no está registrado en la base de datos como perteneciente a la nación, siendo este susceptible de adquisición mediante proceso de prescripción extraordinaria de dominio, además, que el predio ha sido poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de 40 años y se han registrado anotaciones a su folio de matrícula de las mejoras realizadas a dicho predio, como se registra en el certificado de tradición, así mismo, cómo es que a un predio, que supuestamente es de la nación, le ha sido otorgada una cédula catastral.

Señala los presupuestos que, estando reunidos, permiten concluir que el poseedor ha adquirido por prescripción un predio y por lo mismo es propietario, los cuales se cumplen por parte de su poderdante, pero que deben ser estudiados y se deben decretar las pruebas para que el juez tenga certeza de ello pues no se ha analizado la totalidad del material probatorio aportado con la demanda y el juzgado se limitó a hacer su estudio verificando lo consignado en el registro expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos y con ello expidió la sentencia No. 041 de 2020, por eso, se incurre en un yerro jurídico al no valorar de fondo las pruebas documentales aportadas, además, que no se practicaron las audiencias, la debida inspección judicial y demás pertinentes. Solicita que el juez de segunda instancia revoque el fallo que recurre.

No hubo réplica del no apelante.

Seguidamente, procede este Juzgador a tomar la decisión que en derecho corresponde, con la advertencia que el pronunciamiento versará sobre los motivos de inconformidad del recurrente, pronunciamiento que se hace atendiendo a las siguientes

CONSIDERACIONES

1.- Radicada la competencia en este Juzgado conforme lo establecido en el artículo 33 del C.G.P., ante la inexistencia de yerros procesales en ambas instancias que devenguen nulidades por haberse rituado el trámite acorde a la ley y garantizado a los intervinientes el debido proceso y el derecho de defensa que constitucionalmente les asiste y consecuentemente verificada la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico- procesal, de cara a los argumentos del apelante, se establece como problema jurídico, determinar si en el caso sub lite debe revocarse la decisión de la primera instancia como lo solicita el recurrente para ordenar la continuación del proceso, se decreten y practiquen pruebas agotando todo el trámite procesal y se dicte sentencia que decida el derecho que reclama su poderdante, atendiendo a los motivos de inconformidad expuestos por el apelante o si, por el contrario, la decisión del *a quo* debe ser confirmada.

2.- El marco jurídico aplicable al caso está definido en los artículos 2518, 2527, 2528 y 2531 del Código Civil, en concordancia con el artículo 762 del mismo compendio; artículo 375 del Código General del Proceso.

En relación con el asunto revisado, se tiene que el artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como un modo de adquirir las cosas ajenas por no haberse poseído durante cierto lapso y cuando concurren los demás requisitos legales. Acerca de la prescripción adquisitiva o usucapión el artículo 2518 de la misma normativa señala que se gana por prescripción el dominio de las cosas corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales; igualmente, los artículos 2528 y 2531 *ibídem*, definen que la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, requiriéndose en la primera la posesión regular por el término legal y la segunda demanda solo la posesión material ininterrumpida por el lapso que la ley indica, sin que sea necesario título alguno y se presume la buena fe.

El artículo 762 del C.C. prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, lo que implica la presencia de dos requisitos para su existencia: el *corpus* que es el ejercicio material del derecho y, el segundo, es el *animus* que se refiere a la voluntad de considerarse titular del derecho; así mismo, la posesión debe ser ejercida de manera continua, ininterrumpida y perdurable por el tiempo que exige la ley.

A la par con la posesión y el tiempo de su ejercicio, para la procedencia de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio es forzoso que la pretensión se dirija sobre un bien susceptible de adquirirse por este modo, en la forma que lo establece el artículo 2518 del Código Civil, como se indicó antes, porque conforme lo establece la Constitución Política en el artículo 63 y el 2591 del C.C. los bienes de uso público¹² son imprescriptibles, al igual que los bienes fiscales dentro de los cuales están catalogados los baldíos que son aquellos ubicados en el territorio colombiano y que carecen de otro dueño, según lo dispone el artículo 674 *ibídem*, ya que éstos son adjudicados administrativamente previa la verificación de su ocupación, en los términos que contempla el artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

En relación con lo anterior, viene al caso indicar que el artículo 3º de la Ley 48 de 1882 dispone que “*Las tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.519 del Código Civil*”. La prohibición de adquirir el dominio de los baldíos por prescripción también está contemplada en la Ley 110 de 1912 en su artículo 61 y la Ley 160 de 1994, en su artículo 65, prescribe que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables solo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado, a través de las entidades públicas en quien delegue esa facultad, además, quienes son ocupantes de tierras baldías, por este mismo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil y respecto de la adjudicación por el Estado solo existe una mera expectativa.

Ese compendio normativo que de tiempo atrás regula la prohibición de usucapir bienes del Estado, entre ellos los baldíos, ha sido reconocido por la jurisprudencia nacional y sobres esto, en la sentencia C-595 de 1995, la Corte Constitucional señaló que las tierras baldías son bienes públicos de la Nación clasificados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva

¹² Parques naturales, las tierra-s comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley.

para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley, así mismo, en la sentencia C-530 de 1996 reitera que los bienes fiscales adjudicables-los baldíos-no pueden adquirirse por prescripción, por lo que la norma acusada¹³ objeto del pronunciamiento no violaba la Constitución, ya que al consagrar la improcedencia de la declaración de pertenencia lo que establece es la inexistencia del derecho, es decir, que no se gana por prescripción el derecho de propiedad sobre estos bienes, así que no hay acción para que se declare que se ha ganado de ese modo el dominio de un bien que la ley declara imprescriptible pues no hay derecho.

Entonces, se tiene que solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de particulares por medio de adjudicación y con el cumplimiento de ciertos requisitos para ello; por lo tanto, una sentencia que declare la prescripción adquisitiva de dominio respecto de un bien de naturaleza baldía es inoponible a la Nación, quien seguirá siendo la titular del derecho real de dominio.

3.- Para el caso objeto de estudio se precisa que los documentos públicos aportados con la demanda gozan de la presunción de autenticidad, además de que reúnen los requisitos contenidos en el artículo 244 del Código General del Proceso, por lo tanto, permiten tener por demostrado su contenido.

De esa manera, se observa que fue arrimado al proceso el certificado especial expedido el 01 de marzo de 2019 por la Registradora de Instrumentos Públicos de Palmira¹⁴, donde se certifica que consultados los sistemas de información de esa oficina se encontró la Matrícula Inmobiliaria No. 378-88716 del inmueble pretendido en usucapión, “un lote de mejoras consistentes en una casa de habitación, plantadas en un lote de terreno de 20 metros de frente, por 25 varas de fondo,...” y que existe la inscripción de la E.P. No. 382 del 18/03/1960 de la Notaría 2ª de Palmira registrada el 07/04/1960, compraventa de mejoras De: Juana Ibañez Silva, A: María Asunción Hurtado, Libro Primero, Tomo 144, folio 572, partida 530. También, esa certificación refiere en su párrafo 3º que el inmueble registra el folio de matrícula inmobiliaria referido y de acuerdo con su tradición la compraventa corresponde al acto encontrado en la escritura, “**determinándose de esta manera, la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, corresponde a las denominadas Falsas Tradiciones**” y a renglón seguido se indica: “**Por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES**”, así mismo, advierte que el inmueble puede tratarse de un predio de naturaleza baldía que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras, en caso de que su característica sea rural o por adjudicación o venta realizada por la entidad correspondiente (municipio), en caso de que su característica sea urbana.

De ese certificado especial se puede inferir que el predio que se pretende en usucapión carece de antecedente registral o tradición, dado que la oficina correspondiente no identificó titular de derecho real de dominio, como tampoco que pertenezca a un predio de mayor extensión que cuente con titular de derecho de dominio inscrito en el registro. Entonces, ese elemento de conocimiento muestra la ausencia de titulares de derechos reales de dominio sobre el bien inmueble, por lo

¹³ No. 4º del artículo 407 C.P.Civil.

¹⁴ Archivo 01ExpedienteDigitalizado, pg 15.

tanto, de ello se sigue que la parte demandante no acredita propiedad privada sobre el predio que pretende le sea adjudicado en usucapión y con ello incumple la carga probatoria que le correspondía, como lo deduce la primera instancia.

El apoderado judicial de la demandante contradice la postura del Juzgado de instancia al decidir anticipadamente y de forma adversa el caso, con fundamento en la ausencia de antecedente registral presente en el Certificado Especial de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y de lo cual presume la naturaleza baldía del predio en cuestión, estimando que se dio una aplicación ligera y literal a la sentencia T-448 de 2014 de la Corte Constitucional, todo lo cual lo considera desacertado con base en pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia y normativa arriba referidos, debiéndose efectuar una interpretación jurídica aceptable y acorde con el ordenamiento constitucional y legal, concluyendo la parte que se incurrió en un yerro jurídico al no valorarse todas las pruebas agotando las etapas del proceso, lo que es necesario para que se llegue a la certeza sobre la naturaleza del bien y se profiera sentencia que acceda a lo pretendido ya que la demandante cumple los requisitos para adquirirlo por prescripción, según su aseveración, siendo el Estado quien debe probar que el bien es baldío.

Frente a lo discurrido en el recurso, se tiene que la Corte Constitucional en las sentencias T-488 de 2014, T-461 de 2016 y T-548 de 2016, entre otras, estudia el régimen jurídico aplicable a los bienes baldíos en el ordenamiento nacional y establece que existe una presunción *iuris tantum* en relación con la naturaleza de bien baldío ante la ausencia de propietario privado registrado, mismos que no pueden adquirirse por prescripción. La Corporación ha precisado que debe hacerse una interpretación armónica de las diferentes normas existentes en la materia que determinan nuevas reglas en materia de presunción y disposiciones tendientes a fortalecer la figura de los baldíos, como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936, 65 de la Ley 160 de 1994, 674 y 675 del Código Civil, el 63 de la Constitución Política y los artículos 44 y 61 de la ley 110 de 1912 (Código Fiscal), que refuerzan la presunción de bien baldío con la que cuentan todos aquellos inmuebles situados dentro del territorio de la Nación que carecen de registro o de dueño, por lo tanto, estos no son susceptibles de adjudicación en un proceso de pertenencia.

Ahora, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en la sentencia STC 1776 del 16 de febrero de 2016, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, que refiere la parte activa, en principio señaló que el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos se exige en los procesos de pertenencia con la única finalidad de formar adecuadamente el contradictorio, pero no para demostrar que el bien es de propiedad privada, pues en caso de no contar inscrito en ese documento algún particular titular del derecho de dominio no se colige la calidad de baldío del fundo, por lo que la demanda se dirige en contra de personas indeterminadas, así mismo, que no puede ser indicio suficiente para colegir su calidad de bien baldío y por ello imprescriptible, el que no aparezca anotado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación un predio rústico con el nombre de persona como propietaria, en el proceso de registro a partir de 1977, todo lo cual no supera la presunción de predio privado conforme lo preceptuado en la Ley 200 de 1936, que presume como no baldíos sino de propiedad privada los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquellos son explotados económicamente por medios positivos propios del dueño, como plantaciones o sementeras, la ocupación de

ganado y otros de igual significación, por lo que si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, es decir, que no se ha explotado económicamente el predio y conserva la condición de bien inculto baldío.

Sin embargo, en la sentencia STC9845 del 10 de julio de 2017, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, la Sala mayoritaria del máximo órgano de la jurisdicción ordinaria en lo civil al final retoma los lineamientos de la sentencia T-548 de 2016 de la Corte Constitucional, entre ellos el que indica que, en los casos en que no exista propietario privado registrado en la matrícula de un inmueble, debe presumirse que es un bien baldío y aclaró que la presunción establecida en el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 sólo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, ya que conforme el artículo 675 del Código Civil se presumen baldíos los fundos que carecen de otro dueño, norma incluida no como mera presunción sino como un mandato legal, por lo tanto, se tiene que es una carga probatoria del prescribiente acreditar siempre la naturaleza del predio, bien para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo o se declare la usucapión a través del proceso judicial. La Alta corporación en lo civil reitera esa posición en la sentencia STC 11391 del 03 de agosto de 2017, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, cuando insiste en que al carecer los fundos de propietario privado registrado, estos debían presumirse baldíos y, por lo tanto, imprescriptibles. Tal posición es la que el juzgador de primer grado acoge en el asunto analizado y se convalida por esta instancia.

En consecuencia, ante la ausencia de titulares inscritos de derechos reales de dominio sobre el bien inmueble objeto del proceso, la presunción de imprescriptibilidad permanece, entonces, en orden a resolver el problema jurídico se concluye que el juez de primer grado acertó al finiquitar anticipadamente el proceso al considerar que de la certificación especial se halla demostrado que el bien pretendido se presume baldío y, de otra parte, no puede decirse que la prueba testimonial que se dejó de practicar en el proceso resulte pertinente y eficaz para desvirtuar esa presunción, pues la declaración de un tercero no permite a la autoridad judicial tener plena certeza al momento de declarar una prescripción que el bien a usucapir no tenga la naturaleza de baldío, ya que tal convicción se encuentra garantizada por el Estado a través de sus entidades competentes y en este caso la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no certificó que se tratara de un bien privado, por lo tanto, la presunción de baldío no fue desvirtuada por la parte actora.

Tampoco la prueba documental que el apoderado de la demandante reclama debe ser analizada, conlleva a desvirtuar aquella presunción pues, de una parte, claramente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi manifestó que la información que allí reposa sobre el inmueble del caso, que relaciona una mejora, tiene fines catastrales y el catastro es un mero censo o inventario de inmuebles perteneciente al Estado y a los particulares para una adecuada identificación y clasificación que sirva a los planes de desarrollo económico y social del país, pero no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación, por lo tanto, el pago de impuestos municipales sobre las mejoras no constituyen una prueba de la cual pueda deducirse que se trata de un bien privado, como lo aduce el abogado; igualmente, tal como lo hace ver la Superintendencia de Notariado y Registro, el certificado de M.I. 378-88716 de la ORIP de Palmira del inmueble evidencia una falsa tradición pues solo registra la compraventa de unas mejoras según escritura pública 382 del 18/03/1960 de la Notaría Segunda de Palmira, siendo las mismas que antes adquirió el suegro de la

demandante según contrato de compraventa suscrito el 27/07/1977 y lo informado por el abogado de la demandante, mejoras que refieren a unos cultivos y una casa de habitación plantadas en un terreno y las que se han poseído por determinado tiempo, pero nada de ello demuestra que el bien inmueble sea de propiedad privada.

4.- Consecuente con lo anterior, resulta procedente concretar que el numeral 4º del artículo 375 del C.G.P. permite al juez rechazar de plano la demanda o declarar la terminación anticipada del proceso de pertenencia cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes imprescriptibles, siendo esto último lo que el *a quo* hizo al dictar la sentencia que se revisa, decisión con la cual esta instancia concuerda con base en la exposición que antecede y atendiendo al objeto de la controversia planteada.

En síntesis de conclusión, en el presente asunto los argumentos presentados como motivos de inconformidad por el apoderado de la parte demandante, no logran desvirtuar la juridicidad de la sentencia de 1ª instancia, por lo que deberá ser confirmada, como así se dispondrá en la parte resolutive de esta providencia, todo conforme a las consideraciones aquí expuestas. No habrá lugar a emitir condena en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia 041 de fecha 12 de marzo de 2020, emitida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira dentro del proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en el que actúa como demandante la señora MARIA EDITH CRIOLLO JUSTIN, la que dirigió contra los herederos inciertos e indeterminados de MARIA ASUNCIÓN HURTADO Y DEMÁS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, por los razonamientos plasmados en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

TERCERO: Ejecutoriada ésta providencia y liquidadas las costas, REMÍTASE el expediente al despacho de origen para lo de su competencia, previas las anotaciones respectivas y la cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**Henry Pizo Echavarría
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Palmira - Valle Del Cauca**

Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Palmira
Rad. No. 2019-00193-01 Sent. de 2º. Inst. No. 02-2022
Proceso de Pertenencia
Dte: Maria Edith Criollo Justin Dda: Hrdros inc e indet de María Asunción Hurtado.

Código de verificación:

13ee5dcba08104e0dcef777ecc8141a9eb44b6190ebb4a4a20152b98b62db496

Documento generado en 05/05/2022 02:49:04 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>