



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE POPAYÁN (CAUCA)

Proc:	VERBAL SUMARIO DECLARACION DE PERTENENCIA
Radic:	2020 – 00137 – 00
Dte:	LIONEL CERON MONTOYA
Ddo:	JORGE ENRIQUE DIAZ JOAQUIN E IDETERMIN,KADOS

Popayán, julio treinta (30) de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA ANTICIPADA

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso, en virtud de lo dispuesto por el numeral 4º del artículo 375 del C.G.P., el cual faculta al juez a proferir sentencia anticipada cuando se encuentre que el inmueble objeto del litigio es un bien baldío.

HECHOS:

- 1.- El demandante es poseedor de un bien inmueble ubicado en la carrera 14 N° 64N-40 barrio El Porvenir de esta ciudad, perteneciente a uno de mayor extensión distinguido con la matrícula inmobiliaria número 120-22378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.
- 2.- El demandante entró en posesión del inmueble en virtud de la compraventa que realizó con la señora YULI ANDREA MARTINEZ en el año 2016, quien venía ejerciendo la posesión del mencionado bien por un periodo aproximado de 14 años.

PRETENSIONES:

Que se declare al señor demandante como propietario del bien inmueble objeto del litigio.

Problema jurídico:

¿Es viable acceder a la declaración de pertenencia deprecada cuando el inmueble objeto del litigio carece de antecedentes registrales que acrediten la existencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo?

CONSIDERACIONES

La Corte Suprema de Justicia¹ estableció lo siguiente sobre la declaración de pertenencia: *“Por sabido se tiene, según lo ha memorado la Sala, que*

¹ Sentencia del 26 de agosto de 2016. Exp. SC11786-2016

*los presupuestos estructurales en tratándose de prescripción adquisitiva de dominio que deben colmarse para su feliz desenlace son: **(i) que se trate de un bien prescriptible**, (ii) que el interesado en la adquisición demuestre que lo ha poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida, y (iii) que ese comportamiento lo haya sido por todo el tiempo legalmente exigido” (Resaltado fuera de texto).*

Frente al primer requisito relativo a que el bien que se pretende usucapir sea prescriptible, resulta necesario precisar que solamente los bienes de naturaleza privada son susceptibles de adquirirse por este medio, y que los bienes baldíos no pueden ser apropiados por vía de la prescripción adquisitiva.

Así está dicho desde la Ley 48 de 1882 cuyo artículo 3 dispuso que “*las tierras baldías se reputan de uso público y su propiedad no prescribe contra la Nación*”. Más adelante, la Ley 110 de 1912 dispuso en el artículo 61 que “*el dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción*”. Posteriormente, la Ley 160 de 1994 consagró en el artículo 65 que los bienes baldíos solo pueden adquirirse mediante adjudicación del Estado y quienes los explotan son ocupantes y no poseedores, y no tienen derechos adquiridos sino meras expectativas de adjudicación.

El Código de Procedimiento Civil consagraba en el artículo 407 que la declaración de pertenencia no procede frente a bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público, misma regla consagrada en el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso.

Estas normas evidencian que en nuestro ordenamiento jurídico nunca se ha discutido que los bienes baldíos sean prescriptibles, pues es verdad averiguada que no lo son. El asunto que ha generado polémica, estriba en la forma como se determina que un bien es de naturaleza privada o es un baldío.

De conformidad con el artículo 1 de la 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 de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica*”.

Esta norma daba a entender que existía una presunción legal de que un bien rural explotado en la forma establecida en el artículo 1 de la Ley 200 de 1936 era particular, y no baldío, de manera que era al Estado a quien le correspondía acreditar lo contrario.

Sin embargo, posteriormente se expidió la Ley 160 de 1994 que en uno de los apartes del artículo 48 estableció 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”.

Esta última norma creó una presunción diferente a la establecida por la Ley 200 de 1936, pues entendió que los bienes ya no se presumían privados, sino que el interesado debía acreditar que lo eran, exhibiendo el título originario del Estado o títulos inscritos donde consten derechos de dominio por un lapso superior al necesario para que se configure la prescripción adquisitiva extraordinaria.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre este tema ha decantado, como se puede ver en las sentencias T-488 de 2014, T-461, T-548 y T-549, todas de 2016, que al margen de lo previsto en la Ley 200 de 1936, en la actualidad por mandato de la ley 160 de 1994, sobre el particular recaía la carga de acreditar que el bien era de naturaleza privada y además que un inmueble sin antecedentes registrales, se presumía baldío, y por ende imprescriptible.

Por su parte, si bien la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia inicialmente en las sentencias STC-1776 de 16 de febrero de 2016, STC-5370 de 28 de abril de 2016 y STC-10205 del 27 de julio de 2016, solo por citar algunas, sostuvo, contrariamente a la jurisprudencia de la Corte Constitucional, que en virtud de la Ley 200 de 1936 un inmueble rural ocupado en los términos del artículo 1 de dicha Ley se presumía privado y que era carga del Estado acreditar que era baldío, lo cierto es que ese criterio fue reevaluado por la posición mayoritaria de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia como se puede ver en sentencias STC-10798 del 5 de agosto de 2016, STC-4587 del 30 de marzo de 2017, STC-5011 del 7 de abril de 2017, STC-7735 del 1 de junio de 2017 y STC-9108 del 23 de junio de 2017, solo por citar algunas, para sostener ahora, en el mismo sentido que se había pronunciado la Corte Constitucional, que de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 no existe presunción de que un inmueble rural explotado económicamente es privado, sino que se presume baldío, y por ende al particular le corresponde acreditar que el bien es de naturaleza privada.

Para ser más específicos, tenemos que la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia STC-9108 sostiene lo siguiente:

"Al respecto, la Corte Constitucional en la sentencia T 488 de 2014, recoge lo esencial en materia de imprescriptibilidad de los terrenos baldíos, y concluye que es procedente la tutela para proteger esos bienes del Estado frente a las sentencias que han acogido las pertenencias demandadas por tratarse de bienes que son absolutamente imprescriptibles, y cuyo camino para la obtención de su dominio es única y exclusivamente la adjudicación por parte del Estado. Así concluye la memorada sentencia sobre el tema:

«La disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. El artículo 65 de esta norma consagra inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante un título traslativo emanado de la autoridad competente de realizar el proceso

de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor:

La precitada disposición fue avalada por la Corte en sentencia C-595 de 1995, la cual respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquiere mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente, la providencia C-097 de 1996 reiteró que "[m]ientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno baldío, el ocupante simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio".

En esa medida, los baldíos son bienes inenajenables, esto es, que están fuera del comercio y pertenecen a la Nación, quien los conserva para su posterior adjudicación, y tan solo cuando ésta se realice, obtendrá el adjudicatario su título de propiedad.

Ese mismo año, al analizar la constitucionalidad de la disposición del Código de Procedimiento Civil que prohíbe el trámite de la solicitud de pertenencia sobre bienes imprescriptibles, la Corte (C-530 de 1996) avaló ese contenido. Dentro de sus consideraciones, destacó que siendo uno de los fines esenciales del Estado la prestación de los servicios públicos, resulta indispensable salvaguardar los bienes fiscales, los cuales están destinados para este fin. Esta limitación en el comercio de los baldíos tampoco quebranta la igualdad en relación con los bienes privados, sobre los cuales sí procede la prescripción adquisitiva, por cuanto "quien posee un bien fiscal, sin ser su dueño, no está en la misma situación en que estaría si el bien fuera de propiedad de un particular. En el primer caso su interés particular se enfrenta a los intereses generales, a los intereses de la comunidad; en el segundo, el conflicto de intereses se da entre dos particulares".

El trato diferenciado sobre los terrenos baldíos que se refleja, entre otros aspectos, en un estatuto especial (Ley 160 de 1994), en la prohibición de llevar a cabo procesos de pertenencia y en la consagración de requisitos para ser beneficiarios del proceso de adjudicación administrativa, responde a los intereses generales y superlativos que subyacen».

...

Téngase en cuenta, que **si bien que el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 establece, que se «presume que no son baldíos sino de propiedad privada», los inmuebles rurales que siendo poseídos por particulares, son explotados económicamente «por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación», la aludida presunción sólo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, pues se itera, de acuerdo con el artículo 675 del C. C., se tienen como baldíos los fundos que carecen de otro dueño, no siendo esta norma una presunción, luego entonces, 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.**

...

Visto lo anterior y de los documentos obrantes en el expediente de tutela (fls. 1 a 47), se infiere que al momento de presentarse la demanda de pertenencia el predio objeto del litigio, por una parte, **carecía de registro inmobiliario, y además, de inscripción de personas con derechos reales, luego entonces, con tan solo esas circunstancias, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado sino baldío, principalmente por carecer de dueños y registro, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción.**

Al respecto, en un caso reciente de contornos idénticos la Corte Constitucional consideró que:

«[L]os artículos 1 y 2 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.**

Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previó cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. **Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.**

En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable» (Sentencia T-548 de 2016). (Resaltado y subrayado fuera de texto).

Descendiendo al plenario desde la perspectiva de las anteriores consideraciones y parámetros jurisprudenciales, encontramos que el certificado especial de pertenencia y de antecedente registral en falsa tradición expedido por la registradora de instrumentos públicos de esta ciudad el 06 de febrero de 2020, de manera clara expresa que respecto al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 120-22378 no existe antecedentes de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada. En el mismo documento establece que "NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES".

Valga la pena resaltar, que el despacho es absolutamente consciente de que el predio objeto del presente proceso no es rural, y sin embargo se referencia la línea jurisprudencial trazada por las Cortes Constitucional y Suprema de Justicia, donde se hace mención a la presunción de la naturaleza privada de este tipo de inmuebles que en algún momento contempló la ley 200 de 1936, para denotar que sobre los bienes urbanos sin antecedentes registrales nunca ha existido ninguna presunción de la misma índole en favor de los poseedores, y por ende, es plausible afirmar que para el caso de los bienes urbanos carentes de antecedente registral, es ineludible la carga de probar fehacientemente la naturaleza de bien privado, pues de lo contrario, debe imperar la presunción de bien baldío decantada por la altas cortes.

Descendiendo al caso sub examine, y aplicando las premisas normativas desarrolladas en precedencia, es irrefutable que sobre el demandante recaía la carga de la prueba de que el predio objeto del litigio es de naturaleza privada, pues al carecer antecedentes de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales, se lo presume como baldío y por ende imprescriptible.

Al revisar los medios de convicción recaudados en el proceso, el Juzgado concluye que la parte actora no cumplió con su carga probatoria de acreditar que el inmueble que pretende usucapir es de naturaleza privada.

En los folios 7 a 9 se encuentran copias de la escritura pública N° 678 del 12 de mayo de 1980, de la Notaría 1ª de Popayán y del contrato de promesa de compraventa suscrito entre el demandante y la señora Yuli Andrea Martínez el 29 de abril de 2016, los cuales obviamente, de acuerdo a lo expresado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, resultan totalmente inconducentes para desvirtuar la presunción de bien baldío que recae sobre el bien, toda vez que resulta inocuo analizar cualquier acto dispositivo de derechos de posesión sobre un bien que, como ya lo definió la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia, por su naturaleza no puede ser objeto de posesión sino de ocupación. La misma afirmación merece el contrato de permuta que obra a folio 43 y la escritura del folio 44.

El certificado catastral especial número 5088521 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi el 24 de febrero de 2020, obrante a folio 3, como el plano obrante a folio 4, tampoco aportan ninguna información que permita establecer la existencia de derechos reales sobre el objeto del litigio, es decir, resulta también intrascendente para desvirtuar la presunción ya mencionada.

Los comprobantes de pago de impuesto predial y de servicios públicos domiciliarios que obran en los folios 10 a 13, no son pruebas conducentes para desvirtuar la presunción de bien baldío, toda vez que los actos de explotación económica y las mejoras que se realizan sobre los bienes baldíos jamás pueden tomarse como elementos constitutivos de posesión.

También debe resaltar el despacho que se abstiene de practicar la prueba testimonial solicitada por la demandante, toda vez que las reglas de la

experiencia nos indican que dicho medio probatorio tiene como propósito demostrar la existencia de la posesión pública, pacífica e ininterrumpida en cabeza del demandante, elementos estos, que como ya se esclareció, resultan totalmente inconducentes por la imposibilidad de poseer un inmueble baldío.

De lo anterior se concluye, como se advirtió, que la parte actora no cumplió con la carga probatoria que le imponían los artículos 167 del C.G.P. y 48 de la Ley 160 de 1994, consistente en acreditar la naturaleza privada del inmueble que se pretende usucapir, lo que atado a la ausencia de antecedentes de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales que lo hace presumir baldío, impone denegar las pretensiones de la demanda.

Naturalmente, al no salir adelante el primer requisito de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se hace innecesario analizar si se cumplían o no los demás, pues al ser estos concurrentes, basta que no se configure uno de ellos para definir necesariamente la suerte adversa de la usucapión deprecada.

En lo referente a la condena en costas, de conformidad a lo establecido en el artículo 365 del C.G.P., este despacho se abstiene de imponer condena alguna, en virtud de que no se encuentra en el expediente ningún acto de oposición que las justifique.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: DECLARAR la terminación del presente proceso.

TERCERO: ABSTENERSE de imponer condena en costas por no encontrarse causadas.

NOTIFÍQUESE² Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Victor Fabio De La Torre Vargas

Juez

Juzgados 002 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

Juzgado Pequeñas Causas

Cauca - Popayan

² La presente providencia se notifica en estado N° 078 del 2 de agosto de 2021

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:

**d289a50eb567c3a66a42d9a8acf519a9907d29c559a303245bad6
13bd2579864**

Documento generado en 30/07/2021 03:04:04 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**