

## MEMORIAL PROCESO 2022-00024

henry javela murcia <jhamury@hotmail.com>

Mié 26/10/2022 16:48

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Manta <jprmpalmanta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Claudia Maritza Pabon Quijano <claudiapabon@savicol.com.co>;Adriana Pabón Q. <adrianapabon@savicol.com.co>

Señor(a)

**JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE MANTA "REPARTO"**

jprmpalmanta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Manta Cundinamarca.

**Radicado:** 25-436-40-89-001-2022-00024-00  
**DEMANDANTE:** POLLOS SAVICOL S.A.  
**DEMANDADOS:** ARISTIDES CARDENAS SALAMANCA y otros

En mi calidad de Apoderado Judicial del Demandante **POLLOS SAVICOL S.A.**, de autos conocido, allego memorial con recurso de apelación para su trámite.

Cordialmente,

**HENRY JAVELA MURCIA**

C.C.12.123.047 de Neiva (H)

T.P. 68.348 del C. S. de la J.

Teléfono 310-3295251

[jhamury@hotmail.com](mailto:jhamury@hotmail.com)

Calle 19 # 3-50 oficina 1803 edificio Barichara

## HENRY JAVELA MURCIA

Abogado Titulado. Magister en Derecho con énfasis en Derecho Administrativo. Especialista en Derecho de Familia.  
Bogotá D.C. - E-mail: [jhamury@hotmail.com](mailto:jhamury@hotmail.com) – Tele Móvil 310-3295251

---

Señor(a)  
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE MANTA "REPARTO"  
jprmpalmanta@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Manta Cundinamarca.

Radicado: 25-436-40-89-001-2022-00024-00  
DEMANDANTE: POLLOS SAVICOL S.A.  
DEMANDADOS: ARISTIDES CARDENAS SALAMANCA y otros

En mi calidad de Apoderado Judicial del Demandante POLLOS SAVICOL S.A., de autos conocido, con fundamento en el artículo 321 del C.G.P., interpongo RECURSO DE APELACION contra el auto del 25 de mayo de 2022 notificado mediante estado del 21 de octubre de 2022, por medio del cual RECHAZO de PLANO la demanda de la referencia, de acuerdo con los siguientes argumentos:

### ARGUMENTOS DEL A QUO

Fundado en la certificación especial de tradición expedida la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) de Choconta, manifiesta que el predio objeto de litis no es de naturaleza privada, por carecer de titular de su derecho de dominio, concluyendo ligeramente que se trata de un bien baldío (art. 65 ley 160 de 1994) o de la Unión (art. 675 C.C.), sobre el cual no se puede declarar la pertenencia (artículo 375 del C.G.P.).

### ARGUMENTOS DE HECHO Y DERECHO EXPUESTO POR LA DEMANDANTE

En el certificado de tradición especial expedido por la ORIP de Choconta, se lee:

1. Que el predio rural denominado EL RECUERDO ubicado en la vereda el PALMAR del municipio de MANTA departamento de CUNDINAMARCA, tiene asignado el Folio de Matricula Inmobiliaria (FMI) No. 154-19665.
2. Que ARISTIDES CARDENAS adquirió en mayor en mayor extensión DERECHOS Y ACCIONES (Causante DIOSELINA BARCALDO) por compra a JOSE DEL CARMEN SALAMANCA Y CAMPO ELIAS GOMEZ, según escritura pública No.709 del 13 de octubre de 1927 corrida en la Notaria de Fusagasugá.
3. Que la ANOTACION 1 del F.M.I., corresponde a una VENTA (FALSA TRADICION) de ARISTIDES CARDENAS SALAMANCA Y MARIA DELFINA MENDEZ DE CARDENAS a PINTO CARDENAS LUIS FELIPE (su nieto).
4. Que verificado las cadenas de transferencia en el nuevo sistema de anotaciones desde 1976, no existen titulares del derecho real (lo que es muy diferente a decir, que se trata de un bien baldío), razón por la cual NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUAN PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES.
5. Por último dice que *"...puede tratarse de un predio de naturaleza baldía..."*, lo que es muy diferente a decir, que es un predio de naturaleza baldía.

De acuerdo con el Código Civil en sus artículos 674 y 675, se puede decir, que los bienes de la unión se clasifican en, (i) bienes de uso público o bienes públicos, como caminos, calles y plazas cuyo uso es generalmente de los habitantes; y (ii) bienes fiscales, cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, ejemplo, el palacio presidencial, el edificio de las Cortes.

*“Artículo 674. BIENES PÚBLICOS Y DE USO PÚBLICO. Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.*

*Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.*

*Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.”*

Además de lo anterior, existen los bienes BALDIOS, es decir, aquellos bienes, que sin ser de uso público, están situados dentro del territorio nacional y carecen de dueño.

*Artículo 675. BIENES BALDÍOS. Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.*

Por otra parte, la ley 200 de 1936, dice en sus artículos 1o y 2do:

*Artículo 1o.*

*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. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de éste, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este artículo. (subrayado y negrillas fuera de texto original)*

*Artículo 2º. Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior.*

Sumado a lo anterior y de acuerdo con consta el MI No.154-19665 correspondiente al predio EL RECUERDO, en los hechos de la demanda se expuso que, dicho predio fue adquirido por el señor LUIS FELIPE PINTO CARDENAS, por Escritura Publica No. 345 del 10 de noviembre de 1974 corrida en la Notaría Única de Manta, por COMPRAVENTA PARCIAL que hizo a sus abuelos maternos ARISTIDES CARDENAS SALAMANCA y MARIA DELFINA MENDEZ DE CARDENAS, lote de terreno que hizo parte de otro llamado el pedregal (ver folio 31 ANEXOS II). ¿Por qué la compraventa fue parcial? Porqué, dicho inmueble pertenecía a un predio de mayor extensión que se denomina EL PEDREGAL, con matrícula inmobiliaria No.154-50522, también ubicado en la vereda el Palmar del municipio de MANTA, predio este, que fue adquirido previamente y en mayor extensión por compraventa que el señor ARISTIDES CARDENAS SALAMANCA le hizo a su HERMANA la señora ISABEL CARDENAS SALAMANCA, mediante escritura pública No. 289 del 1 de julio de 1946, corrida en la notaría única de manta, lo cual se evidencia en los documentos y escrituras públicas arrimadas con la demanda.

Ahora, que el Registrador haya dicho NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, no significa que dicho predio sea BALDIO. Por el contrario, se debe entender que dicho predio es PRIVADO, puesto que hacía parte de un predio de mayor extensión denominado EL PEDREGAL. ahora, si la nota COMPLEMENTARIA del Certificado de Tradición 154-19665 del predio EL RECUERDO, dice que el señor ARISITIDES CARDENAS compro derechos y acciones al señor JOSE DEL CARMEN SALAMANA Y CAMPO ELIAS GOMEZ, se debe presumir, que a su nieto, también le vendió derechos y acciones, puesto que aún no tenía la titularidad del inmueble, razón por la cual no aparecen titulares del derecho de dominio sobre dicho predio.

## ANTECEDENTES JURISPRUDENCIALES

<https://www.ambitojuridico.com/noticias/civil/civil-y-familia/como-se-determina-un-terreno-baldio>

### *¿Cómo se determina un terreno baldío?*

*21 de Abril de 2016*

*“La Corte Suprema de Justicia, al resolver una impugnación de una sentencia de tutela, estudió el concepto de terreno baldío e indicó dos presunciones, acordes con los artículos 1º y 2º de la Ley 200 de 1936, así:*

*1.) Se presume que son de propiedad privada y no baldíos los inmuebles rurales poseídos por particulares, los cuales efectúan explotación económica del suelo mediante hechos propios de dueño, como plantaciones, sementeras, ocupación con ganados u otros de igual significación*

*2.) Se presume que son baldíos cuando los terrenos agrarios no son poseídos de la forma anterior, es decir, que no son objeto de aprovechamiento económico.*

*Afirmó la alta corporación que si el Estado discute la primera presunción, es decir, que afirme que el bien no ha sido explotado económicamente, está obligado a demostrar que es un predio baldío, comprobando que no se cumplen las circunstancias para establecer su naturaleza privada. (Lea: [Precisan inscripción de baldíos de entidades territoriales cedidos por la Nación](#))*

*También, la Sala de Casación Civil determinó que los terrenos baldíos son bienes de propiedad del Estado, de uso público y son imprescriptibles, es decir que su dominio no puede adquirirse por prescripción, y aseguró que no es posible establecer la calidad o naturaleza sobre los inmuebles o terrenos únicamente con el certificado emitido por el registrador de instrumentos públicos, puesto que este documento sirve para formar el contradictorio e indicar quién constituye la parte demandada. (Lea: [Gobierno vuelve a presentar proyecto para crear zonas de desarrollo rural](#))*

*Así mismo, aclaró que en el caso de que el certificado indique alguna o algunas personas como titulares de derechos reales del inmuebles (propiedad, uso, usufructo o habitación) se debe dirigir la demanda en contra de estas, y en el evento que el escrito indique que el predio no cuenta con antecedentes registrales, ni titulares de derechos reales, la demanda se presenta contra las personas indeterminadas.*

### *Caso concreto*

*El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - Incode - presentó acción de tutela contra el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, en relación con un proceso de pertenencia presentado por una ciudadana contra personas indeterminadas.*

*El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Tunja resolvió la acción constitucional negando las pretensiones; esta decisión fue impugnada por el instituto accionante.*

*La Sala de Casación Civil confirmó la sentencia de tutela, afirmando que el predio objeto del proceso de pertenencia es un bien privado, toda vez que el Incoder no demostró que era un terreno baldío, desvirtuando la presunción de propiedad privada y de explotación económica (M.P.: Luis Armando Tolosa Villabona)."*

*(Corte suprema de justicia, Sala Civil, Sentencia STC 17762016 (15001221300020150041301), Feb. 16/16)*

*Documento disponible para suscriptores de [LEGISmóvil](#). [Solicite un demo](#).*

## CONSIDERACIONES

Como se puede observar del certificado de tradición especial otorgado por la ORIP de Choconta, en ninguna parte de este SE ASEGURA que el PREDIO objeto de pertenencia sea un PREDIO BALDIO, como lo interpreto el quo.

Lo que dice en dicho documento, es que *"...puede tratarse de un predio de naturaleza baldía..."*, pero en ningún momento está asegurando que lo sea, y no es de competencia ni del resorte del juez de conocimiento, asegurar que dicho predio es BALDIO, cuando la autoridad que lo certifica, no lo ha declarado.

Ahora, de acuerdo con la ley 200 de 1936 y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala Civi ((*Corte suprema de justicia, Sala Civil, Sentencia STC 17762016 (15001221300020150041301), Feb. 16/16*), citada en este escrito, se ha dicho que el inmueble objeto de pertenencia, ESTA SIENDO EXPLOTADO ECONOMICAMENTE POR LA DEMANDANTE POLLOS SAVICOL S.A., como demuestro con las fotos y documentos arrimados en los anexos de la demanda, por lo tanto al tenor del artículo primero de la ley 200 de 1936, SE PRESUME QUE ES UN BIEN DE PROPIEDAD PRIVADA Y NO BALDIA, tal como se reitera en dicha jurisprudencia, donde se agrega además, que si el Estado a través de sus órganos descalifica la naturaleza privada de un inmueble, DEBE PROBARLO, y esto no se puede hacer mediante un auto, cuando la ORIP de Choconta no ha calificado como tal.

Por último, como lo aseguro la Sala Civil de la Corte, *"...no es posible establecer la calidad o naturaleza sobre los inmuebles o terrenos únicamente con el certificado emitido por el registrador de instrumentos públicos, puesto que este documento sirve para formar el contradictorio..."*

## CONCLUSION

Por lo antes expuesto solicito muy respetuosamente de honorable Juez de Segunda Instancia, se REVOQUE el auto del JUEZ A QUO por medio del cual se inadmitió la demanda de pertenencia de la referencia instaurada por POLLOS SAVICOL S.A., para que la misma sea admitida y se continúe con el trámite procesal de la demanda en los términos de ley.

Cordialmente,



HENRY JAVELA MURCIA  
C.C.12.123.047 de Neiva (H)  
T.P. 68.348 del C. S. de la J.  
Teléfono 310-3295251

[jhamury@hotmail.com](mailto:jhamury@hotmail.com)

Calle 19 # 3-50 oficina 1803 edificio Barichara