



# República de Colombia

## Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

**Radicado:** 25-436-40-89-001-2022-00024-00  
**Demandante:** Pollos Savicol S.A.  
**Causantes:** Arístides Cárdenas Salamanca y otros.  
**Proceso:** Pertenencia

El apoderado de la parte actora presenta recurso de apelación de manera directa contra la providencia de fecha 05 de mayo de 2022, a través de la cual se rechazó la demanda (PDF 05). No obstante, en atención a lo señalado en el parágrafo del artículo 318 del CGP, este Despacho procederá a resolver la solicitud allegada como recurso de reposición, en tanto el de apelación resulta improcedente.

### I. ANTECEDENTES

#### 1. Demanda

Pollos Avicol S.A. a través de apoderado judicial formuló demanda verbal declarativa de pertenencia a fin de que se declare que ha obtenido por prescripción adquisitiva, el dominio sobre el inmueble denominado “El recuerdo”, ubicado en la vereda Palmar del Municipio de Manta, identificado con la Matricula Inmobiliaria No 154-19665 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá.

#### 2. La providencia recurrida

Mediante proveído de 05 de mayo de 2022, el Despacho dispuso rechazar de plano la demanda.

Se señaló en la providencia que, del Certificado emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se advierte que el predio objeto de litis no es de naturaleza privada y que por ello es procedente dar aplicación al numeral 4 del artículo 375 del CGP, que indica que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles y que cuando se advierte que la pretensión recae sobre bienes baldíos, se debe rechazar de plano la demanda.

Luego de hacer referencia al artículo 675 del Código Civil y al artículo 65 de la Ley 160 de 1994, se concluyó que es ante la Agencia Nacional de Tierras que debe adelantarse el proceso de adjudicación del predio, en razón a su naturaleza.

### 3. El recurso

Inconforme con la decisión, el apoderado de la parte actora interpone recurso de apelación (sic) sustentando de la siguiente manera:

Luego de hacer referencia a lo supuestos fácticos de la demanda, aduce que el certificado emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos señala que puede tratarse de un predio de naturaleza baldía, lo que es muy diferente a decir que es un predio de naturaleza baldía.

Cita los artículos 674 y 675 del Código Civil y los artículos 1º y 2º de la Ley 200 de 1936 y precisa que acorde con la cadena de transferencias se puede observar que el predio identificado con FMI 154-19665, denominado “El Recuerdo” fue adquirido por Escritura pública 345 de 10 de noviembre de 1974, por compraventa parcial y que dicho predio hacía parte de un inmueble de mayor extensión llamado “El Pedregal” identificado con FMI 154-50522, situado en la misma vereda El Palmar, el cual había sido adquirido previamente y en mayor extensión por los vendedores, mediante escritura pública 289 de 1º de julio de 1946.

Precisa que el hecho que el Registrador haya dicho que no se podía certificar a ninguna persona como titular de derecho real, no significa que dicho predio sea baldío y que, por el contrario, se debe entender que es privado, dado que hacía parte de uno de mayor extensión.

Así mismo, sostiene que del certificado allegado se puede observar que el señor Arístides Cárdenas compró derechos y acciones a José del Carmen Salamanca y Campo Elías Gómez, por lo que se debe presumir que a su nieto también le vendió derechos y acciones, puesto que aún no tenía la titularidad del inmueble, siendo esta la razón por la cual no aparecen titulares de derecho real de dominio.

Cita la sentencia STC 17762016, proferida por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia bajo el radicado 15001221300020150041301 de fecha 16 de febrero de 2016 y precisa que, en ninguna parte del certificado especial se asegura que el predio objeto de pertenencia sea un predio baldío, que lo señalado es que puede tratarse de un predio de naturaleza baldía y que no es de competencia ni del resorte del Juez de Conocimiento, asegurar que dicho predio es Baldío cuando la autoridad no lo ha declarado.

Finalmente, arguye que, de conformidad con la normatividad señalada, el inmueble ha sido explotado económicamente por la parte demandante, por tanto, al tenor de lo dispuesto en la Ley 200 de 1936 se presume que es de propiedad privada y no baldía.

Por lo expuesto solicita se revoque la decisión adoptada y en consecuencia la demanda sea admitida y se continúe con el trámite procesal de la demanda.

## II. CONSIDERACIONES

### 1. Oportunidad y trámite

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 318 del C.G.P., el recurso de reposición debe interponerse por escrito dentro de los 3 días siguientes a la notificación del auto, en atención a que la decisión se profirió por escrito. Teniendo en cuenta que la notificación de la providencia recurrida se surtió el 21 de octubre de 2022 (PDF 08) y el demandante interpuso el recurso el 26 de octubre de 2022 (PDF 09), es procedente resolverlo de fondo.

### 2. Problema jurídico

Visto el recurso presentado, se advierte que la inconformidad de la parte recurrente radica en que la demanda no podía rechazarse por cuanto no se encuentra demostrada la naturaleza baldía del inmueble, por el contrario de los documentos aportados con la demanda su presunción es de bien privado.

Para desatar la inconformidad, se abordará el asunto de la siguiente manera:

#### 2.1. Bienes de Naturaleza Baldía

La naturaleza jurídica de los bienes baldíos, de acuerdo con el Código Civil y el Código Fiscal son bienes que le pertenecen a la Nación por carecer de otro dueño, que responden a la clasificación de bienes fiscales y cuyo uso, por tal motivo, no pertenece a las personas de carácter privado.

El régimen legal de los baldíos, a partir del Código Fiscal de 1912, instituye que éstos no pueden ser adquiridos bajo la figura de la prescripción adquisitiva. En éste mismo sentido la Ley 160 de 1994 establece que los bienes baldíos solo pueden adquirirse mediante título otorgado por el Estado, por lo que la posesión resulta ser una mera expectativa que no configura efectos de carácter civil.

Valga recalcar, los bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), están desligados del derecho que rige la propiedad privada, y tales comparten la peculiaridad de ser inembargables, imprescriptibles e inalienables.

En efecto, el artículo 63 de la Constitución Política señala: *“Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables”*. A su vez, el artículo 2519 del Código Civil, preceptúa que *“Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”*, prohibición que de igual forma se plasmó en el articulado de la Ley 1561 que

en su artículo 13 citado en el auto que rechazó la demanda, sostiene que “...*El Juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes (...) Baldíos...*”.

De lo anterior, se concluye que los bienes de naturaleza baldía, no pueden ser sujetos de prescripción a través de los procesos tramitados ante la jurisdicción ordinario, en tanto su adjudicación corresponde al estado.

## 2.2. Del certificado de tradición

La Corte Suprema de Justicia en diversos pronunciamientos, como es el caso de la Sentencia SC3271-2020 proferida el 7 de septiembre de 2020 en el proceso radicado bajo el número 2004-00044-01, ha señalado que la exigencia de acompañarse con la demanda un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales “...*Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico, e indagar por parte del juez, la naturaleza jurídica para estimar si es susceptible de ser ganado por prescripción...*” (*Negrilla fuera de texto*), afirmación de la cual se colige que el certificado de tradición requerido como anexo dentro del proceso declarativo de prescripción o titulación de predios, tiene como finalidad poder determinar la naturaleza jurídica de los bienes, de allí que le corresponde al Registrador con base en sus registros determinar la existencia o no de titulares de derecho real de dominio.

## 3. Caso concreto

Señala el recurrente que en la demanda se indicó que el predio objeto de usucapión hacia parte de uno de mayor extensión adquirido por Luis Felipe Pinto Cárdenas de manera parcial a sus abuelos quienes lo compraron por derechos y acciones, por lo anterior debe presumirse que dicho bien es de naturaleza privada, afirmando además que aunque el Registrador haya dicho que no se podía certificar a ninguna persona como titular de derecho real de dominio, no quiere decir ello que es baldío pues solamente se señaló que podría tratarse de un bien de esa clase.

Frente a este argumento ha de indicarse que, en estos casos, cuando no existe titulares de derecho real de dominio sobre un predio, como lo manifestó el Registrador la presunción es que los mismos son de naturaleza baldía, mas no la de ser un bien privado. Sin embargo, esta presunción permite prueba en contrario, por lo que, al advertirse la existencia de cadenas de transferencias de derechos y acciones de vieja data, corresponde a la parte interesada desvirtuar tal presunción como exigencia previa a la presentación de la demanda, ya que es la parte accionante la encargada acreditar el cumplimiento de las exigencias formales de la demanda como lo es, la identificación del sujeto pasivo de la acción, así como la demostración que se está ante un inmueble susceptible de apropiación a través del medio prescriptivo.

En este punto, es claro que la parte accionante no indagó la totalidad de los antecedentes a fin de encontrar el título originario o la existencia de un verdadero acto traslativo de dominio que permita desvirtuar la situación certificada por la Oficina de Registro. En ese orden, la manifestación realizada por el Registrador en el certificado especial no genera un vacío y tampoco una incertidumbre, sino que constituye un reflejo de la información que reposa en los registros públicos, los cuales, hasta el momento, apuntan a que se está ante un bien baldío.

Así entonces, es claro que para que la demanda pueda tramitarse, es la parte actora la que debe auscultar en los antecedentes para encontrar el título originario del estado o en su defecto, el acto traslativo del derecho real de dominio que permita establecer con certeza, que el bien es de naturaleza privada, lo cual no ha ocurrido.

En efecto, resulta pertinente recordar que la parte actora es quien debe adelantar todas las gestiones tendientes a demostrar la existencia de titulares de derecho real de dominio, así lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia en providencias STC11024-2016 y STC12184-2016, a través de las cuales se recordó que conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, en concordancia con lo consagrado en el artículo 167 del CGP, el cual dispone que “...incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”, por lo que es claro que corresponde a la parte accionante adelantar dichas actuaciones antes de presentar la demanda.

Al existir un camino, como son las escrituras de vieja data y las respectivas anotaciones de registro, es la parte demandante la que, previo a la presentación de la demanda, debe emprender el trabajo investigativo que le permita establecer con certeza la naturaleza del bien y la existencia de titulares de derechos reales, para luego si, incoar la respectiva acción.

Aunado a lo anterior, en reiterados pronunciamientos de las altas Cortes dentro los cuales se encuentran las siguientes sentencias T-488 de 9 de julio de 2014, T-548 y T-549 de 11 de octubre de 2016, T-407 de 27 de junio de 2017, STC-8498 de 14 de junio de 2017, STC-10798 de 5 de agosto de 2016, STC-1675 de 10 de febrero de 2017, STC-2618 de 24 de febrero de 2017, STC-5011 de 7 de abril de 2017, se ha precisado que salvo prueba en contrario los inmuebles sobre los cuales no figuran titulares de derechos reales de dominio inscritos no puede tenerse como de propiedad privada, y por ende su adquisición por vía de prescripción no resulta viable.

Sostiene igualmente el apoderado en el recurso presentado que al tenor de lo dispuesto en la Ley 200 de 1936 y a la explotación económica efectuada por la parte demandante, se presume que el bien es de propiedad privada y no baldía.

Al respecto cabe precisar lo establecido por la Corte Suprema de Justicia en sentencia 5011 de 07 de abril de 2017, en el cual precisó con respecto a la

explotación económica derivada el artículo 1 de la ley 200 de 1936 “ ... *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*”

Teniendo en cuenta lo anterior, dicha presunción no puede ser aplicada en el presente caso, como lo estima la parte actora, pues como se ha señalado anteriormente al no existir titulares de derecho real de dominio sobre el bien que se pretende adquirir por prescripción, la presunción es que los mismos son de naturaleza baldía.

Así las cosas, ninguno de los argumentos esbozados en el recurso es de recibo para el Despacho. Por lo anterior no se repondrá el auto recurrido.

#### **4. Del recurso de apelación**

Establece el artículo 321 del CGP que son apelables los autos proferidos en primera instancia, dentro de los cuales se encuentra en efecto el que rechace la demanda.

Revisado el escrito de demanda y los anexos aportados se observa que el auto recurrido no es susceptible de apelación, toda vez que, conforme al numeral 3° del artículo 26 del C.G.P., la cuantía para los procesos de pertenencia se determina por el valor del avalúo catastral del predio a usucapir. En el *sub judice* la cuantía es de quince millones quinientos veintidós mil pesos mcte (\$15.522.000) como se verifica en la factura de cobro de impuesto predial expedido por la Secretaria de Hacienda del Municipio de Manta para el periodo 2019 (Pág. 64 PDF 01).

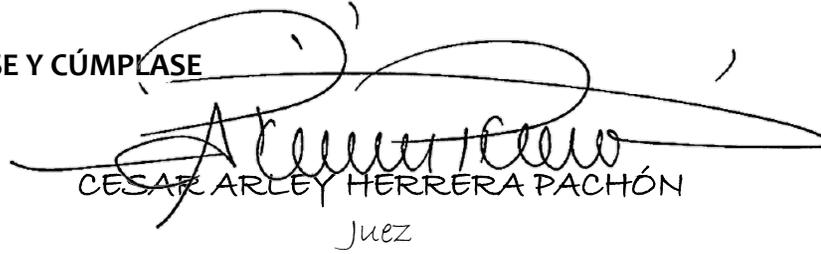
De igual forma en el acápite de estimación razonada de la cuantía se señaló que el avalúo catastral del predio para el año 2022 era de dieciséis millones cuatrocientos sesenta y siete mil pesos (\$16.647.000) (Pág. 14 PDF 01), valores que no exceden la mínima cuantía, por lo que el recurso de apelación no es procedente en atención a que los procesos de mínima cuantía son de única instancia, tal y como lo señala el numeral 1° del artículo 17 del CGP, contra los cuales no procede dicho recurso. En mérito de lo expuesto, el Juzgado

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la decisión contenida en la providencia de fecha 05 de mayo de 2022 (PDF 05), por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: RECHAZAR** por improcedente el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra el auto proferido el 05 de mayo de 2022 (PDF 05), por las razones expuestas en la parte motiva.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



CE SAR ARLEY HERRERA PACHÓN  
Juez

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL MANTA**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

Hoy **18 de noviembre de 2022** se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado N° **047**



**LUZ STELLA SANTANA SARMIENTO**  
SECRETARIA