Señores:
TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA
SALA CIVIL – FAMILIA
E. S. D.

PROCESO: VERBAL PERTENENCIA
DEMANDANTE: FREDY ALEXANDER DIAZ CONTRERAS
APODERADO: DR. FELIPE DANIEL SUAREZ MONDUL
DEMANDADO: FILIBERTO MANCINI ABELLO Y PERSONAS INDETERMINADAS

PROCEDENCIA: JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
MOTIVO: APELACIÓN DE SENTENCIA DE ABRIL 12 DE 2023
MAGISTRADO PONENTE: DR. GUILLERMO RAUL BOTTIA BOHÓRQUEZ
RADICACIÓN: 44.666 No. 112 – FOLIO 305
CÓDIGO: 08001315301620210007001

FELIPE DANIEL SUAREZ MONDUL, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la C.C. No. 8.727.220 de Barranquilla, abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 43.965 del C. S. de la J., en mi condición de apoderado del apelante **FREDY ALEXANDER DIAZ CONTRERAS**, acudo con todo respeto ante el Despacho del Honorable Tribunal Superior Sala Civil – Familia de Barranquilla, a efectos de sustentar el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de fecha abril 12 de 2023, proferida por el Juzgado 16 civil del circuito de Barranquilla, mediante la cual se negaron las pretensiones de mi mandante, recurso que sustento en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

El señor **FREDY ALEXANDER DIAZ CONTRERAS,** presentó demanda de pertenencia, a efectos de que se declare que es legitimo propietario del inmueble en disputa y ampliamente identificado en el curso del proceso.

Para el efecto mi mandante presentó como pruebas las siguientes:

Dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia **JESUS CASTAÑEDA NARANJO**, QUIEN EN FORMA CLARA Y PRECISA**, HIZO EL LEVANTAMIENTO DEL PREDIO**, observó la destinación que el demandante ha dado al predio cumpliendo con la función social que ordena la Constitución.

Igualmente solicitó los testimonio de los señores JOSE MIRAY GOMEZ HOYOS, JOSE DOMINGO MAURY, RAUL QUIÑONES Y ORLANDO PATIÑO, todos conocedores del sector y de la historia de la ocupación del predio por parte de FREDY DIAZ

CONTRERAS, pues bien su declaración fue precisa, clara, con especificaciones, compatibles la una con las otras no dejaron dudas de que tenían pleno conocimiento del sector.

En la audiencia inicial, se practicaron los interrogatorios a la parte actora y a la demandada.

La parte actora declaro con todo detalle como llegó a la ocupación del predio, que actividades ha desplegado, como civilizó un predio que estaba en estado total de abandono, no había señales de que perteneciera a alguien, conociendo la historia de estas tierras, han estado abandonadas hasta hace unos 40 años que sufrieron la primera ocupación, ocupación que no encontró oposición, como ha ocurrido con el caso del señor FREDY DIAZ CONTRERAS, quien no enfrentó oposición alguna por algo mas de 10 años

El demandado en su interrogatorio desconoció totalmente la historia del sector LAS NUBES, el jamás ha puesto un pie ahí, no conoce los predios, ni a sus ocupantes, es decir jamás tuvo posesión de los predios.

CONSIDERACIONES

Un terreno baldío se refiere a una parcela de tierra que se encuentra sin uso o desocupada. A menudo, estos terrenos están ubicados dentro de las zonas urbanas y pueden ser considerados como lugares abandonados o descuidados. Los terrenos baldíos pueden ser propiedades privadas o terrenos abandonados por sus dueños, y pueden presentar una variedad de problemas sociales y de seguridad, como la acumulación de basura y escombros, la proliferación de enfermedades y la delincuencia. Además, estos terrenos pueden estar siendo utilizados de manera ilegal como vertederos de drogas, robos, y otros actos delictivos. Por esta razón, los gobiernos locales a menudo buscan impulsar la regeneración de estos terrenos, incentivando su ocupación y creando infraestructuras que les den nuevo uso

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 1° y 2° de la Ley 200 de 1936, así: Ley 4a de 1973)

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.

En el caso concreto, cuando FREDY DIAZ CONTRERAS OCUPA EL PREDIO, en este no había señal de ser propiedad privada, no había ninguna explotación agraria, no había cerramientos y durante el tiempo de la posesión, al predio nunca llegó persona alguna a reclamar el derecho de propiedad, de ahí nace la presunción de que es un terreno baldío, esa presunción nace de lo que se ve en el predio y en este caso un total abandono, el propietario jamás realizó actividades agrícolas en el predio, no le dio función social, por eso, un terreno baldío es una parcela que se encuentra sin uso y desocupada.

Con ese item, el campesino poseedor, en el principio de la buena fe, tuvo la presunción de estar frente a un predio baldío, apoyando esto en el estado total de abandono del predio, y ha sido tanto el abandono, que en el mes de febrero del año 2021 le notifican de la existencia de una querella de policía por perturbación a la posesión, querella que había sido presentada meses atrás, se apoyaron en otro proceso policivo que data del año 2013, pues bien, en el desarrollo de la querella, la apoderada del señor FREDY DIAZ CONTRERAS, presentó como oposición la solicitud de caducidad de la querella del año 2013, así como la del año 2021, a lo que accedió el funcionario de policía, determinando enviar a las partes a la justicia ordinaria.

Solo ese día conocieron al señor FREDY DIAZ CONTRERAS, pese a tener más de 10 años de posesión.

Llegando a la sentencia, la señora Juez se sostiene que mi mandante ni sus testigos probaron que el predio fuera un baldío, en ningún aparte de la demanda se afirma que el predio fuera baldío, se afirma que al momento de tomar la posesión por parte de mi mandante parecía estar baldío por el abandono en que se hallaba y de ahí, que al tomar posesión civilizó el predio, algo que el propietario no advirtió jamás dada su negligencia en el cuidado de la cosa, la sentencia de la Corte citada por la señora Jue, es una sentencia incoherente la cual genera desigualdad, debido a que se protege al latifundista y no a la parte débil en materia de tenencia de tierras agrícolas, la norma correcta para decidir la litis es la consagrada en la ley 4a artículo 4, norma que viene en sucesión de la ley 200 de 1936.

No estamos de acuerdo con la decisión impugnada, porque genera desigualdad, viola el debido proceso y viola los derechos humanos de mi mandante.

Consideramos un hecho grave el que el Despacho 16 Civil del Circuito, no se haya pronunciado sobre la inspección judicial practicada por el auxiliar Dr. ANDRES MEDINA, en ella se probó que el suelo era de destinación agrícola, que mi mandante FREDY DIAZ CONTRERAS le dio función social a la tierra, por eso nos llena de sorpresa que la justicia favorezca a una parte que jamás tuvo la posesión material del predio, con decisiones como esta se destruye lo poco que queda del proceso agrario.

En resumidas cuentas, la sentencia es inconstitucional, genera inequidad, viola el debido proceso y viola derechos humanos, la lectura de la señora Juez del acervo probatorio es equivocada, inclina la balanza para un solo lado, incluso, acepta como prueba una querella de policía que data del año 2013, desconociendo que en la diligencia de policía de febrero del 2021, dicha querella fue declarada en caducidad, de ahí que no tiene ningún mérito probatorio.

Volviendo al tema del predio baldío, la ley y la doctrina han sido concordantes en que un predio que se haya abandonado ciento por ciento, así sea de dominio privado, que nunca haya estado en posesión de su dueño, es un predio que se presume baldío, manifestación que hace el demandante de buena fe, la cual no fue desvirtuada, de modo, que la presunción del artículo 4 de la ley 4a de 1973 ha desaparecido como consecuencia de la inequidad generada por una justicia que destruyó el proceso agrario.

De cierto digo, mi mandante probó que el predio era presumiblemente baldío, más no que fuera baldío dado que esto es una condición que no conoce, se atiene al estado de abandono, a la falta de destinación del predio, a la falta de actividades agrarias, todo esto desconocido en una sentencia plagada de inequidad y violatoria de el debido proceso y los derechos humanos de mi mandante.

Por los motivos anteriormente expuestos, solicito se revoque la decisión apelada y en su lugar se concedan las pretensiones del demandante.

De esta manera dejo sustentado el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 12 de abril hogaño proferida por el Juzgado 16 Civil del Circuito de Barranquilla.

Atentamente.

FELIPE DANIEL SUAREZ MONDUL

C.C. # 8.727.220 de Barranquilla

T.P. # 43.965 del C. S. de la J.

Email: felipe suaremondul@hotmail.com