Cód. 08001315301120190030101
Dte: LUZ MARIAN BONILLA SANGUINO
Ddo: VERONA INTERNACIONAL S.A.S.
Rad No. 42.866

Barranquilla – Atlántico, Veintiocho (28) de Agosto de dos mil veinte (2020)

Cód. 08001315301120190030101
Dte: LUZ MARIAN BONILLA SANGUINO
Ddo: VERONA INTERNACIONAL S.A.S.
Rad No. 42.866

I.- OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Decide la Sala Octava de Decisión Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, LUZ MARIAN BONILLA SANGUINO contra el auto que rechazó la demanda verbal de pertenencia dictada el 14 de enero de 2020 por el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso verbal promovido contra la sociedad VERONA INTERNACIONAL S.A.S

II.- RESUMEN DE LA CONTROVERSIA

Busca la parte demandante declarar que por vía de prescripción extraordinaria, se declare a la señora LUZ MARIAN BONILLA SANGUINO como propietaria del bien inmueble rural Finca Santa Teresita 1, con extensión 33-4, 450 hectáreas, distinguido con cedula catastral número 00-03-0000-0296-000, ubicado en el Municipio de Puerto Colombia- Atlántico en consecuencia se ordene:

i) La cancelación del registro de posesión de la sociedad VERONA INTERNACIONAL S.A.S., anterior poseedor del bien objeto del litigio, y por ende, se ordene la inscripción de la propiedad plena y absoluta del demandante, en el certificado de tradición y libertad del correspondiente inmueble.

ii) Condenar en costas a todo aquel que se oponga.

2.1.- Los pedimentos enunciados tienen sustento en los hechos que a continuación se resumen:

Que el bien inmueble rural Finca Santa Teresita 1, con extensión 33-4, 450 hectáreas, distinguido con cedula catastral número 00-03-0000-0296-000, ubicado en el Municipio de Puerto Colombia- Atlántico, registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla a folio de matrícula inmobiliaria No. 040-477415, se encuentra ocupado en calidad de poseedor por parte de la demandante desde el 02 de febrero de 2006, ejerciendo desde esa fecha actos de señor y dueño sobre el

inmueble en mención. Además, dicha calidad también es reconocida por Luis Alfonso Valencia, Efraín Javier Gómez Rincón, Hermes Alfonso Pumarejo Lafaurie.

Que los actos de señor y dueño por parte de la demandante en calidad de poseedora han correspondido a: Arreglos de cercas divisorias, cultivos de pan coger, cría de animales de corral, desmonte de terrenos y cultivos de pasturas.

Que en razón de que la demandante ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacifica e ininterrumpida, conociéndose como propietaria del inmueble por más de 10 años, en razón de ello sanearía la tradición del bien, pudiendo presentar proceso verbal especial, teniendo en cuenta que en el certificado de tradición el inmueble acusa falsa tradición.

III.- ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

Correspondiendo por reparto de la presente demanda, al Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla; Por auto de fecha 14 de enero de 2020, rechazó de plano la demanda verbal de pertenencia, considerando que si bien la demanda va dirigida contra la SOCIEDAD VERONA INTENACIONLA S.A.S., lo cierto es que el folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-477415 expone que no existe un dominio real por parte del demandando sobre el bien objeto de usucapión, por el contrario se halla una falsa tradición que indica que la titularidad del dominio se encuentra incompleto, por ende, el inmueble objeto del litigio se encuentra en cabeza del Estado, lo que genera su imprescriptibilidad.

Ante la anterior determinación de primera instancia, la parte demandante hace uso de recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto de fecha 14 de enero de 2020.

Sustenta la accionante su inconformidad en razón que, si bien esta carece del dominio del inmueble a usucapir, en base a lo contemplado en el art. 673 del Código Civil acude a la jurisdicción para que sea adjudicado el dominio del mismo por el Estado, a través de una acción judicial de pertenencia, ya que considera haber acreditado la posesión por el tiempo y los demás requisitos exigidos por la ley. En cuanto al argumento del despacho que el bien inmueble a usucapir es baldío por estar afectado de falsa tradición, la demandante citó la sentencia SC3671 del 11 de septiembre de 2019 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, la cual expuso que la falsa tradición se da en los casos de:

1. *Enajenación de cosa ajena*
2. *Transferencia de derecho incompleto, por tenerlo otra persona o porque no se tiene la totalidad de él.*
3. *Transmisión de derechos herenciales, o enajenación sobre cuerpo cierto, teniendo únicamente derechos de cuota*.

Mediante auto de fecha 09 de julio de 2020, el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla resuelve no acceder a reponer el auto del 14 de enero de 2020. De conformidad con el art. 321 del Código General del Proceso, concede el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria por parte de la demandante contra el provisto antes mencionado, lo que impuso la remisión del expediente a esta instancia.

IV. CONSIDERACIONES PARA RESOLVER

Conforme el numeral 1 del artículo 321 del Código General del Proceso, la providencia reprochada es objeto de apelación por cuanto rechazó la presente demanda. Así mismo, la apelación contra autos podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición tal y como lo señala el art 322 Código General del Proceso. Vista esta salvedad esta instancia procederá a atender los reparos concretos incoados frente al auto dictado en primera instancia de fecha 14 de enero de 2020.

En principio, es preciso hacer traer a colación el concepto de falsa tradición, reiterado por La Sala de Casación civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015 en este sentido:

> *«(…) se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque* ***no existe título*** *o* ***porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador****, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona;* ***o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio,*** *al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se*

realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.»

En consecuencia, en primera medida, en el caso que nos ocupa, podemos observar que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-477415 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, se indica que la titularidad del dominio de VERONA INTERNATIONAL S.A.S se encuentra incompleta, coligiéndose que nos encontramos ante uno de los presupuestos contemplativo de la falsa tradición.

En tal sentido, siendo entonces que nos encontramos bajo una discusión sobre si los bienes inmuebles determinados como falsa tradición pertenecen a los denominados baldíos y por ende de naturaleza fiscales, los cuales son inajenables, imprescriptibles e inembargables, es pertinente memorar que en armonía al art. 102 de la norma Superior, y en interpretación constitucional se ha resaltado que:

"(i) Los bienes de uso público, además de su obvio destino se caracterizan porque 'están afectados directa o indirectamente a la prestación de un servicio público y se rigen por normas especiales'. El dominio ejercido sobre ello se hace efectivo con medidas de protección y preservación para asegurar el propósito natural o social al cual han sido afectos según las necesidades de la comunidad.

(ii) Los bienes fiscales, que también son públicos aun cuando su uso no pertenece generalmente a los ciudadanos, se dividen a su vez en: (a) bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno 'igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes'; y (b) bienes fiscales adjudicables, ***es decir, los que la Nación conserva 'con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley, dentro de los cuales están comprendidos los baldíos".***

En tal sentido, oportuno resulta señalar que respecto a la prelación de la presunción de la naturaleza baldía del bien sobre la de índole privada por su explotación, la Corte Constitucional, como garante de los derechos fundamentales ha considerado, lo prescrito en los artículos 1º y 2º de la ley 200 de 1936 (*aquel modificado por el 2º*

de la ley 4ª de 1973[1]), y 48 de la ley 160 de 1994[2], que desarrollan la consagración de esas dos presunciones, indicando:

> *...el mismo sistema jurídico ha reconocido la existencia de dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que pareciesen generar un conflicto normativo. No obstante, cuando se analizan de forma sistemática permiten entrever la interpretación adecuada ante la cual debe ceder nuestro sistema jurídico.*
>
> *En tal sentido, los 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****.*
>
> *Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previo 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***

---

[1] «***Artículo 1°... Modificado, Articulo. 2°, L. 4 de 1973.*** *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 este, 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.

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

registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío. (CC T-548/16 y T-488/14).

En esta senda, si bien la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosofía distinta, razón por la cual tienen un régimen especial diferente al establecido en el Código Civil.

De esta manera por medio de la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, en su artículo 65 dispone que el único modo de adquirir el dominio de baldíos es mediante título traslaticio emanado por la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor.[3]

El inciso segundo de dicha norma legal fue declarado exequible en sentencia C-595 de 1995, al precisarse 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 las exigencias legales. Tal posición fue reiterada en el fallo C-097 de 1996: *"[m]mientras 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"*.

Puesta así las cosas, en corolario, es claro que aquellos bienes inmuebles caracterizados como falsa tradición se presumen baldío, lo que siendo de naturaleza

---

[3] ***Artículo 65.*** *La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslaticio de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.*

Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa.

La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio.

No podrá hacerse adjudicación de baldíos sino por ocupación previa, en tierras con aptitud agropecuaria que se estén explotando conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables, en favor de personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas, en las extensiones y condiciones que para cada municipio o región del país señale la Junta Directiva."

fiscal pertenecen a la Nación, y de orden constitucional, son imprescriptibles e inajenables, cuyo trámite de titularidad le compete a las entidades estatales.

En este sentido, en el sub judice habría cabida a la aplicación del numeral 4. Del artículo 375 del C.G.P en cuya literalidad contempla: 4 "La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, el juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público".

Así las cosas, a no otra conclusión se llega que a la confirmatoria de la decisión emitida por el a quo, como en efecto se expresará en la parte resolutiva.

Por lo tanto, la Sala Octava Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar el auto de fecha 14 de enero de 2020 mediante el cual se resolvió rechazar de plano demanda verbal de pertenencia seguido por LUZ MARIAN BONILLA SANGUINO contra SOCIEDAD VERONA INTERNATIONAL S.A.S. y PERSONAS INDETERMINADAS.

Segundo: Sin costas por esta segunda instancia al no haberse causado-

Tercero: Remítase la actuación al despacho de origen. Líbrese oficio.-

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

ABDÓN SIERRA GUTIERREZ -
Magistrado

Cód. 08001315301120190030101
Dte: LUZ MARIAN BONILLA SANGUINO
Ddo: VERONA INTERNACIONAL S.A.S.
Rad No. 42.866

Firmado Por:

ABDON SIERRA GUTIERREZ

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

DESPACHO 1 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR BARRANQUILLA

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:
09f575f879599043724ec7e90fcc723253d8d3da73a3596122d9849ab160ed7d

Documento generado en 28/08/2020 02:01:15 p.m.