



República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva
Sala Cuarta de Decisión
Civil Familia Laboral

Magistrada Ponente: **ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**

Proceso : Declarativo
Radicación : 41001-31-03-003-2016-00219-04
Demandantes : MAURICIO FALLA DUQUE
Demandados : MARCELIANO QUIMBAYA ALMARIO y
LUIS ALFREDO QUIMBAYA ALMARIO
Procedencia : Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva

Neiva, marzo diez (10) de dos mil veintidós (2022)

1.- ASUNTO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor apoderado de la parte demandante, respecto de la sentencia de primera instancia proferida en el asunto de la referencia.

2.- ANTECEDENTES

2.1.- DEMANDA¹

Siguiendo los lineamientos del artículo 280 del C.G.P. y en cuanto interesa al recurso de apelación, baste memorar que pretende el demandante se le declare TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO, sobre un bien inmueble - lote de terreno, ubicado en la vereda El Guadual, municipio de Rivera Huila, con extensión superficial de 15 hectáreas aproximadamente, el que corresponde a los folios de matrícula inmobiliaria No. 200-69289, 200-69288 y 200-69292 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Neiva, inmueble sobre el cual viene ejerciendo posesión, libre, no clandestina, pacífica, quieta, no interrumpida, continua y sucesiva desde el pasado 22 de febrero de 1999, todo con ocasión de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por más de 10 años.

Que en consecuencia se ordene la cancelación del registro de propiedad o falsa tradición de los demandados y la inscripción de la propiedad en cabeza del demandante o se proceda a abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, para registrar la propiedad del demandante y se condene en costas a los demandados.

Como sustento fáctico expone en esencia que con los aquí demandados celebró el 22 de febrero de 1999 “CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE”, en calidad de promitente comprador, contrato a través del cual los promitentes vendedores (hoy demandados), se obligaron a transferir a título de venta y enajenación perpetua, los derechos de dominio y posesión sobre el lote pretendido en pertenencia, manifestando los vendedores en la cláusula segunda que el predio había sido adquirido de manos del señor LUIS ERNESTO ZARRIA; que el inmueble prometido fue entregado materialmente el 22 de febrero de 1999 al demandante, quien desde esa fecha se considera como dueño absoluto del predio, y así lo manifestó por medio de diferentes actos inequívocos que obedecían al ejercicio de posesión plena, pacífica e ininterrumpida del terreno prometido, adquirido y recibido junto con las cosas

¹ Folios 42 – 60 cuaderno 1. expediente digitalizado

accesorias, de buena fe, pues no existió, violencia, fraude o colusión en el acto de entrega material.

2.2.- CONTESTACIÓN

2.2.1.- El traslado concedido a los demandados venció en silencio², manifestando la curadora *ad litem* designada a las personas indeterminadas, en cuanto a las pretensiones³, atenerse a lo que resulte probado, pues que dada la naturaleza de la acción y los requisitos que debe cumplir la parte accionante, le corresponde la carga de la prueba en los términos del artículo 177 del C.P.C.

Previa expedición de certificación solicitada de oficio por el juzgado *a quo*⁴, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, sobre la titularidad del dominio registrado del predio pedido en pertenencia, se ordena la integración del contradictorio acorde con los mandatos del artículo 83 del C.G.P., con la NACIÓN-MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL, la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS y el MUNICIPIO DE RIVERA.

2.2.2.- En respuesta a la demanda, el MUNICIPIO DE RIVERA⁵ manifiesta, en cuanto a la pretensiones no oponerse a su despacho favorable o desfavorable, no asistirle interés jurídico en el resultado del proceso, como quiera que respecto de los predios peticionados no tiene interés de ninguna naturaleza y se atiene a lo que resulte probado, precisando su posición con certificado expedido por el actual Secretario de Planeación e Infraestructura del municipio, sobre que por el carácter baldíos rurales de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria

² Constancia secretarial folios 210 y 216 cuaderno 1, expediente digitalizado.

³ Contestación de la demanda por la curadora *ad litem*, folios 132-138, cuaderno 1, expediente digitalizado.

⁴ Auto folios 290-292, cuaderno 1, expediente digitalizado.

⁵ Contestación de la demanda Municipio de Rivera, folios 612-614, cuaderno 1, expediente digitalizado.

números 200-69288; 200-69292 y 200-69289, que están bajo la administración de la Agencia Nacional de Tierras.

2.2.3.- EI MINISTERIO DE AGRICULTURA⁶ se opone a todas y cada una de las pretensiones, en lo que pueda afectar sus intereses, por cuanto carece de legitimación en la causa por pasiva, frente a los hechos que da lugar la demanda, lo cual debe ser probado. Excepciona previamente “falta de legitimación en la causa por pasiva”.

2.3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA⁷

Plantea como problema jurídico: ¿si el demandante MAURICIO FALLA DUQUE ha logrado demostrar los presupuestos estructurales establecidos en el artículo 2518 del C.C. para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria?

En orden a responder dicho problema, luego de exponer los presupuestos para la prosperidad de la acción incoada cita de los artículos 673, 2512 y 2518 del Código Civil; en punto de los elementos de prueba aportados, se remite al contrato promesa de compraventa de 22 de febrero de 1999, celebrado por el actor con los aquí demandados, sobre el predio ubicado en la vereda el Guadual del municipio de Rivera, con un área de 15 hectáreas; certificación expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad el 8 de noviembre de 2017, sobre la presunción de ser baldío el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 200-69288; del predio 200-69289 indicar que los titulares de derecho real de dominio, son los demandados y, del predio identificado con el folio 200-69292, presumirse baldío.

⁶ Documento PDF 10, cuaderno de primera instancia, expediente digitalizado.

⁷ Documento 78 , audiencia de juzgamiento, documento 6:50 – 47:37 minutos, expediente digitalizado

Que de acuerdo con el dictamen pericial emitido por el ingeniero JOSÉ ADELMO CAMPOS, se identifica por sus linderos el predio objeto de usucapión, denominado “La Capilla”, el que hace parte de un predio de mayor extensión identificado con el folio 200-69292, tal como lo ilustra el certificado catastral, constatado a través de la página web; que conforme al folio 200-69289, el inmueble es totalmente independiente del pretendido, no registrando información catastral el predio identificado con el folio 200-69288 de información geográfica, que permita determinar si lo pedido hace parte o no de este predio.

Que por Oficio No.20213100250851 de 25 de mayo de 2021 suscrito por la Subdirección de Seguridad Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, se afirma que los predios de folios 200-69288 y 200-69292, son rurales baldíos.

En análisis de la prueba testimonial, expone que merece plena credibilidad, proveniente de personas que han conocido directamente al actor y los actos de señorío y dueño por este ejercidos sobre el predio pretendido en pertenencia.

Con base en el referido material probatorio, concluye el juzgador de primer grado, que no hay lugar a acoger las pretensiones, acorde con el dictamen pericial que determina la inclusión del inmueble pedido en predio de mayor extensión con carácter de baldío, conforme lo certifica la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, el que de acuerdo al folio que lo identifica se presume baldío, atendiendo las anotaciones de falsa tradición, no encontrándose registrada tradiciones en cabeza de un particular, resultando obvio que el bien es imprescriptible conforme a las previsiones del artículo 375 numeral 4 del C.G.P., no estando llamada a ser acogidas las pretensiones, al no ser la usucapión la procedente, sino la denominada adjudicación por parte del INCODER, hoy AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, previo cumplimiento de requisitos legales

2.4.- SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN⁸

El señor apoderado del demandante y recurrente en apelación, en primer término resalta en cuanto la apreciación errada de la presunción legal de bien baldío y la consecuente conclusión de imprescriptibilidad, que no es premisa irrefragable que se trate de una presunción de derecho, sin que se realice en el fallo un análisis individual de las certificaciones emitidas por la Oficina de Registro de Neiva, como por la Agencia Nacional de Tierras, y confrontarlas con los restantes medios de prueba incorporados en debida forma, inclusive de oficio, confiándose el juzgador simplemente, para dar por sentado la existencia de un bien baldío, a los argumentos de las entidades, sin un raciocinio claro del motivo por el cual no ahondó en la problemática, aplicándose a la ligera la indicada presunción, sin exponer razones en torno a la ausencia de valor de los otros medios de prueba.

Que las referidas certificaciones no corresponden a la realidad, ante la falta de rigurosidad, profundidad y sobre todo ausencia del deber de verificación, análisis, estudio y conclusión de la información que se tuvo en cuenta, en particular frente a los bienes que corresponden a los folios No.200-69288 y 200-69292, pues por el hecho de determinarse la existencia de *FALSA TRADICIÓN*, no permite inferir la tradición anterior, llamando la atención que una entidad especializada, como lo es la Oficina de Registro, confunda *FALSA TRADICIÓN*, con el hecho de que un bien se catalogue BALDÍO, presumiéndose automáticamente este carácter y, se deseche la pretensión de prescripción adquisitiva conforme al mandato del artículo 375 del C.G.P., desvirtuándose la presunción en el caso del inmueble identificado con aquel folio, con la comunicación que aparece en el expediente, de 23 de diciembre de 2018, proveniente de la subdirección jurídica de tierras de la Agencia Nacional de Tierras, en la que se pone de presente que se ENCUENTRA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA.

⁸ Documento PDF 11, cuaderno de segunda instancia, expediente digitalizado.

Interroga en consecuencia *¿la existencia de falsa tradición, necesariamente conlleva a que los bienes se deben tener igualmente como baldíos?*, y responde negativamente, por lo que expone que cuando la entidad en cita en algún momento emite concepto en torno a la propiedad privada, variándolo sin consideración profunda y sustentada sobre el origen imprescriptible de estos inmuebles, de un estudio y análisis serio y explicativo de los antecedentes prediales en cuanto a títulos y su tradición, correlacionando los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 200-69292 y 200-69288, con similitud de información, con diferente escrituración inicial.

En segundo lugar, del reparado defecto fáctico por ausencia de valoración de la totalidad del material probatorio, precisa que es complemento del anterior reparo y, siguiendo la misma argumentación, frente al folio 200-69288, se remite a la escritura pública 976 de 23 de octubre de 1958 de la Notaría Primera de Neiva, registrada el 4 de diciembre siguiente, en el que se establece que los bienes enajenados fueron adquiridos por SIXTO MONTEALEGRE *“en el juicio doble de sucesión intestada de CANDIDO MORA Y CONCEPCIÓN OLIVEROS”*, protocolizado en la Notaría Segunda de Neiva por escritura 93 del 5 de febrero de 1949, junto con la correspondiente hijuela, y por otro lado, mediante diligencia de remate llevada a cabo en el Juzgado Promiscuo Municipal de esta ciudad, el 19 de mayo de 1958, en el ejecutivo adelantado por el mismo SIXTO MONTEALEGRE vs. Sucesión de BERNARDINO CARDOSO, cuya copia de remate fue protocolizada en la Notaría Segunda de Neiva por escritura 723 de 1958, registrada en el Libro I Tomo 2, bajo partidas 894 y 895 de 17 de junio de 1958.

Que lo anterior es evidencia suficiente de la ausencia de análisis y estudio, de los antecedentes de la tradición de un bien, tanto por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como de la Agencia Nacional de Tierras, que presentan en procesos como el presente, de “presumirse baldío”, no comprendiendo porque el

despacho, previo a emitir el fallo, no analizó tales evidencias, no hizo alusión a ellas y ni siquiera mencionó porque no las recibía como válidas, para desvirtuar lo referido por las entidades públicas, materializándose el defecto fáctico por falta de valoración integral del material probatorio, teniendo el despacho solamente en cuenta los elementos que apoyaban su tesis de “presunción de baldíos” sin explorar otros aspectos que ponen en entredicho la presunción legal.

Que frente al folio 200-69292, se encuentra la escritura 799 de 1954, con el mismo código 611 de falsa tradición, vendiéndose en ella derechos de terreno que corresponden a diferentes partidas de los inventarios de la sucesión de ABDÓN VALDERRAMA, indicando el vendedor SIXTO MONTEALEGRE que lo que enajena a LUIS ERNESTO SARRIAS, lo adquirió por compra a ALFREDO PERDOMO CUELLAR y RAMONA RAMÍREZ DE CUELLAR por escritura 585 de 1954, registrada el 26 del mismo mes y año, sumado al dictamen del perito JOSÉ ADELMO CAMPOS, que explica que la franja poseída corresponde al predio con folio de matrícula inmobiliaria 200-69292, con su correspondiente número catastral, bajo ninguna circunstancia se ha probado que sea baldío o afectado a la regulación de tierras como bienes públicos de Colombia, sin desvirtuarse su calidad de propiedad privada, con el debido análisis de los títulos y líneas de tradición, no efectuado, que se ubican en los antecedentes respectivos y que acreditan la existencia de título y modo no a favor del Estado sino de particulares, interrogando si realmente es baldío porque las autoridades que se asumen son competentes, así lo establezcan, debiendo el juez en el marco de garantía de los artículos 228 y 229, ir más allá.

Concluye resaltando que el fallo le reconoce al actor actos que materializan los elementos *corpus* y *animus* de la posesión, aplicando la presunción de bien baldío con base en certificaciones de entidades que no fueron rigurosas en los antecedentes de titulación y propiedad, confundiendo falsa tradición, con la naturaleza

de bien fiscal adjudicable o baldío para desestimar las pretensiones, contrariando lo dispuesto en el artículo 280 de la ley 1564, sobre contenido de la sentencia.

3.- CONSIDERACIONES

La competencia de la Sala, de acuerdo con el artículo 328 del C.G.P., se circunscribe a los reparos formulados por la parte demandante en la interposición en audiencia, del recurso de apelación contra la sentencia de primer grado y los argumentos que los apoyan, reiterados en la sustentación realizada por escrito en la presente instancia, forma reglada por el Decreto 806 de 2020, los que se centran en: (i) apreciación errada de la presunción legal de bien baldío y defecto fáctico por ausencia de valoración de la totalidad del material probatorio.

3.1.- Por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, fundamento del proceso de pertenencia, se adquieren los bienes corporales, raíces o muebles, que estén en el comercio humano, y que se han poseído en las condiciones legales (Art. 2518 y 2512 del C. C.), declaración de pertenencia que no procede sobre los bienes imprescriptibles, como los de uso público -Art. 2519 del C. C. - o de propiedad de las entidades de derecho público (Art. 375 C.G.P.).

Respecto de la propiedad de los bienes baldíos y su carácter imprescriptible, ha precisado nuestra Honorable Corte Constitucional en sentencia C-595 de 1995, que declara la exequibles las normas demandadas (Art. 3 ley 48 de 1882; Art. 61 ley 110 de 1912; Art. 65 y 69 Ley 160 de 1994), sentencia a la que se remite la sentencia T-488 de 2014, que la Constitución de 1886 "... establecía expresamente en su artículo 202-2, que corresponde al artículo 199 de la reforma de 1936, la propiedad de la Nación sobre los terrenos baldíos, al prescribir: "Pertenece a la República de Colombia... 2 Los baldíos, minas y salinas que pertenecen a los estados cuyo dominio

recobra la Nación, sin perjuicio de los derechos constituídos a favor de terceros por dichos estados, o a favor de éstos por la Nación a título de indemnización", Carta Política que resalta la Corte Constitucional, en sus artículo 76-21, le asignaba al Congreso la facultad de dictar normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías, norma que no sufrió variación en la Constitución de 1991 en el artículo 150 numeral 18 y, que en cuanto al artículo 202-2' de la Constitución del 86, el actual artículo 102, consagra el dominio inminente ligado al concepto de soberanía que ejerce el Estado sobre el territorio "...pues "no es titular del territorio en el sentido de ser 'dueño de él, sino en el sentido de ejercer soberanía sobre él"^[1], sino también a la propiedad o dominio que ejerce la Nación sobre los bienes públicos que de él forman parte.", recordando que los bienes del Estado pueden ser de dominio público y dominio privado de acuerdo con el artículo 674 del Código Civil, y que el artículo 675 ídem se refiere a los bienes baldíos en los siguientes términos: "Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño."

Ilustra la extractada sentencia de la Honorable Corte Constitucional que la jurisprudencia y la doctrina han clasificado los bienes fiscales en propiamente dichos, de uso público y adjudicables, correspondiendo estos últimos a "...aquellos bienes que tiene la Nación con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley.", para concluir que "...no queda duda de que los baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley."

De igual modo precisa la Alta Corporación Constitucional sobre la imprescriptibilidad de los bienes baldíos en los siguientes términos:

"...existe disposición expresa que permite al legislador asignarles tal atributo, cual es el artículo 63 superior, que textualmente reza: "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**" (destaca la Corte). En consecuencia, no se violó el Estatuto Supremo pues bien podía el legislador, con fundamento en este precepto,

establecer la imprescriptibilidad de terrenos baldíos, como en efecto lo hizo en las disposiciones que son objeto de acusación.

Si la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio, al igual que los demás derechos reales, por haberse poseído durante el tiempo y con las condiciones señaladas por la ley, la imprescriptibilidad significa que no es posible adquirir la propiedad de tales bienes, así se hayan ocupado durante largo tiempo, que es precisamente lo que ocurre con las tierras baldías, cuyo régimen difiere del consagrado en el Código Civil, como se verá en seguida.”

3.2.- Ahora bien, de acuerdo con el artículo 48 de la ley 160 de 1994, en numeral 1 inciso 2, “...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.” (subraya la sala), acorde con el artículo 3º de la ley 200 de 1936 y, de acuerdo con el inciso 3 del artículo 48 en cita, esta prueba “...no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.”

Así, para desvirtuar la presunción negativa prevista en el artículo 1º de la ley 200 de 1936, de no ser baldío un fundo, por ejercerse respecto del mismo una verdadera explotación económica, debe acreditarse la propiedad privada de conformidad con los indicados medios de prueba enlistados en el numeral 1 inciso 2 del artículo 48 de la ley 160 de 1994, es decir título originario expedido por el Estado eficaz legalmente o títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio sobre inmueble no adjudicable por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.

Respecto de las presunciones relativas a bien privado y bien baldío, previstas en la ley 200 de 1936 y 160 de 1994, estimadas por el recurrente como erradamente apreciadas por el fallador de primer grado, ha tenido oportunidad de

puntualizar la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sede constitucional:

(...) 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.

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 (CC T-548/16 y T-488/14).”⁹

Ha precisado la Honorable Corte Suprema de Justicia, tratándose de la prueba de la titularidad del dominio de bienes inmuebles, en vigencia del Código de Procedimiento Civil y el Decreto 1250 de 1970, la que no ha pedido vigencia a tono con los mandatos del Código Civil, a la luz del Código General del Proceso y la ley 1579 de 2012, en sentencia de Sala de Casación Civil¹⁰:

“2. De otro lado, la prueba de la titularidad del derecho de dominio y de su adquisición derivativa traslativa, exige la demostración concurrente del título o causa (titulus), o sea, la fuente de la obligación de dar o transferir el derecho por un sujeto a otro, y el modo (modus acquirendi), es decir, la tradición mediante la cual se cumple dicha obligación, al tenor del artículo 745 del Código Civil.

Tratándose de la adquisición derivativa traslativa del dominio sobre bienes inmuebles, estos requisitos se concretan, por una parte, en el título contenido en la escritura pública respectiva, exigido en forma general por el artículo 12 del Decreto Ley 960 de 1970 para todos los actos y contratos de disposición o gravamen de aquellos bienes, y en forma particular por el artículo 1857 del Código Civil respecto de la compraventa de los mismos, y, por otra parte, en materia civil, en la inscripción del instrumento público en el Registro de Instrumentos Públicos, conforme a lo previsto en los artículos 749 y 756 ídem, disposiciones complementadas desde el punto de vista probatorio con los artículos 253, 256 y 265 del Código de Procedimiento Civil y 43 y 44 del Decreto Ley 1250 de 1970.”

Ha memorado la misma Alta Corporación con relación a la transferencia de derechos sucesorales radicados en un bien inmueble:

“Así, por ejemplo, no puede existir derecho de dominio, ni menos justo título sobre un predio objeto de reivindicación cuando un demandante adquiere por adjudicación sucesoral “derechos y acciones”, porque sabe de antemano que no es el dominio de la cosa misma lo que está recibiendo en el sucesorio, sino una cuestión diferente, “derechos y acciones sobre la cosa”, pues en esa hipótesis, no se está adjudicando el bien, sino cosa

⁹ Sentencia Sala de Casación Civil STC12750-2019, reiterada en sentencia STC3003-2020, STC5005-2020; traída a colación en sentencia de casación civil SC3793-2021.

¹⁰ Sentencia, radicación No. 11001-3103-040-00084-01, 23 de julio de 2010, M.P. Dr. WILLIAM NAMÉN VARGAS.

diferente. No se trata de un razonamiento, el presente, al costado de la doctrina. El punto ha sido tratado, como se viene escrutando, en reiterados precedentes del organismo de cierre de esta jurisdicción:

“Resalta la Corte que el propio recurrente, tanto en la demanda como en la formulación del cargo (fls.27, cdno.1 y 11, cdno. 5.), acepta que compró “derechos y acciones a los herederos” de González y Contreras, solo que, a su juicio, por haberse verificado la partición y por los términos de la misma, debe entenderse que hubo venta de cosa ajena. Pero ya se vio que, al margen de si ella se configura o no, el señor Galvis no tiene legitimación para formular acción reivindicatoria, por no ser el dueño de la cosa singular cuya restitución reclama (arts. 946 y 950 C.C).

“Y es evidente que tampoco la tiene como titular de derechos y acciones hereditarios, así se refieran a unos bienes relictos, pues en este otro evento es incontestable que la cesión de aquellos no sirve de medio para transferir el dominio. Lo que es objeto de dicha negociación, ha dicho la Corte, “es el derecho que al heredero le pueda corresponder y, naturalmente que el comprador respectivo ha de saber que su derecho no es real de dominio sobre el bien, sino simplemente el eventual que le llegare a corresponder al heredero” (cas. civ. De 4 de julio de 2002; exp.:7187)”¹¹.

4.4.2. En suma, según el artículo 756 del Código Civil, el registro inmobiliario sirve de medio para realizar el modo de la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos sobre los mismos. Así, inclusive, lo establece el artículo 2º, literal a) de la Ley 1579 de 2012, derogatoria del Decreto 1250 de 1970.

Por esto, el artículo 7º de esta última normatividad, vigente para la fecha de la sentencia recurrida, preveía que el folio de matrícula inmobiliaria constaba de seis columnas o secciones. En lo que concierne el caso, la primera, destinada a “(...) inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición (...)”; y la sexta, “(...) para la inscripción de los títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio (...)”.

De ahí, cumplida la inscripción del título traslativo del dominio, el contrato de compraventa lo es (artículos 764 y 765 del Código Civil), en la columna o anotación respectiva, es dable reputar al actor de la reivindicación propietario del inmueble controvertido, por haberse realizado en su favor el modo de la tradición. Lo mismo, en cambio, no puede decirse en los eventos subsumidos en la llamada falsa tradición, en

¹¹ C.S.J. Sala de Casación Civil. Providencia del 14 de diciembre de 2005, expediente 54001.

donde, como es natural comprenderlo, que quien enajena, al no ser el titular del derecho involucrado, carece de la facultad para transferir lo que no tiene.”¹²

3.3.- En el presente asunto, en el contexto de la amplias citas y extractos jurisprudenciales, de entrada debe precisarse que acorde con el dictamen pericial¹³, el que ilustra la metodología empleada consistente en ubicar geográficamente el predio en terreno mediante equipo del sistema de posicionamiento geográficoGPS-Mapsgarmin, constatando mejoras, ocupación, destino económico y explotación del bien a usucapir, verificando la ubicación del predio en la vereda El Guadual, hoy municipio de Rivera, consultando la información catastral y ubicación geográfica por folio y número catastral disponible al público por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAG Seccional Huila, página web www.geoportail.igag.gov.co e igualmente aerofotografía satelital, imagen tomada el 12/26/2015 de Google Hearth, es decir debidamente sustentado, rendido por el auxiliar de la justicia JOSÉ ADELMO CAMPOS PERDOMO, se determina que el pretendido inmueble rural es el denominado “La Capilla”, que catastralmente hace parte de un predio de mayor extensión denominado “El Porvenir, El Zafiro, El Granadil”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.200-69292 y número catastral 00-00-0010-059-000 del municipio de Rivera, por lo que la Sala centrara su análisis en este único inmueble de mayor extensión, que involucra la franja pretendida en pertenencia, y por ende excluye los restantes folios esgrimidos No. 200.69288 y 200-69289, los que en su orden, dictamina el perito, no registra información catastral de ubicación geográfica sobre plancha catastral e imagen satelital del IGAC y corresponde a un predio totalmente independiente del pretendido en usucapición.

El indicado folio de matrícula inmobiliaria 200-69292¹⁴, registra desde su anotación 1 la venta contenida en la escritura pública No.799 de 24 de julio de 1954 de

¹² Sentencia SC10882-2015 de 18 de agosto de 2015, radicación No.23001-31-03-001-2008-00292-01, M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

¹³ Cuaderno 2, folios 204 – 254, expediente digitalizado.

¹⁴ Folios 37 – 39, cuaderno 1, expediente digitalizado.

la Notaría Segunda de Neiva, especificándose en su registro que corresponde a “FALSA TRADICIÓN” y que dicha venta la realiza SIXTO MONTEALEGRE LLANOS a favor de LUIS ERNESTO SARRIA y, al remitirnos al acto escriturario objeto de registro¹⁵, se evidencia claramente que el vendedor afirma vender el “...*derecho de dominio y posesión que el exponente tiene sobre los siguientes derechos...*”, enlistando cuatro derechos sobre terrenos, que identifica, inventariados en la sucesión de ABDDÓN CALDERÓN, partidas cuarta y quinta.

Las siguientes anotaciones registrales, corresponden a la venta del anterior comprador a los hoy demandados, y diferentes medidas cautelares y su cancelación, e igualmente el registro de una hipoteca.

Es clara la ilustración del indicado folio de matrícula inmobiliaria, de la venta de derechos sucesorales sobre los terrenos que identifica, circunstancia que corresponde a falsa tradición, porque como bien lo puntualiza la Corte en la extractada sentencia SC10882-2015 “... *no puede existir derecho de dominio, ni menos justo título sobre un predio objeto de reivindicación cuando un demandante adquiere por adjudicación sucesoral “derechos y acciones”, porque sabe de antemano que no es el dominio de la cosa misma lo que está recibiendo en el sucesorio, sino una cuestión diferente, “derechos y acciones sobre la cosa”, pues en esa hipótesis, no se está adjudicando el bien, sino cosa diferente.*”; falsa tradición que se predica del inmueble pretendido, desde la primera anotación registral, es decir que no acredita derecho de dominio alguno a favor de los hoy demandados ni de quien le antecedió en las respectiva anotación registral a partir de 1954, falsa tradición que no demuestra que haya operado tradición como modo de adquirir el dominio en los términos del artículo 740 del Código Civil, que tratándose de bienes inmuebles, como el pretendido en pertenencia, se configura con la inscripción del título de dominio, no de transferencia de meros derechos, conforme reza en la citada escritura pública, en la Oficina de Registro, al tenor del artículo 756 *ídem*.

¹⁵ Folios 415 – 418 cuaderno 1 expediente digitalizado.

De esta forma, no cumplió la parte demandante con la carga de probar la calidad de bien privado del pretendido inmueble, pues pese a la existencia del mentado folio de matrícula inmobiliaria, el mismo no lo refleja, no evidenciando cadena alguna de transferencia de dominio, por lo que la explotación económica sobre el mismo, hecho determinado en el fallo apelado y no discutido en la presente instancia, no es procedente calificarla de posesión con los elementos que la integran de *animus* y *corpus* a la luz del artículo 762 del Código Civil, la que por ende se ubica en una ocupación de bien inmueble rural, como lo ha puntualizado la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en los precedentes traídos a colación y, al no estar probado el dominio privado, opera la presunción de ser un bien baldío que no ha salido del dominio del Estado, como lo certifica tanto la Oficina de Registro como la Agencia Nacional de Tierras¹⁶, por ende imprescriptible, cuya adquisición, como bien lo expuso el fallador de primer grado, debe ajustarse a los mandatos legales de la adjudicación, cuyo trámite actualmente se debe adelantar ante la Agencia Nacional de Tierras (Decreto 2363 de 2015).

Así, la sentencia de primera instancia debe ser confirmada, pues contrario a los reparos que contra la misma formulara la parte demandante, no se presenta por parte del juzgador *a quo* una apreciación errada de la presunción legal de bien baldío y defecto fáctico por ausencia de valoración de la totalidad del material probatorio, ya que apreciados en conjunto los diferentes medio de prueba recaudados, conducen a establecer la presunción de bien baldío, al no acreditarse el dominio privado, consecuentemente se debe fulminar condena en costas de segunda instancia a cargo de la parte demandante y apelante, de conformidad con artículo 365 numeral 1 del C.G.P.

¹⁶ Documento PDF 27, oficio suscrito por la Registradora (e) actualizado a 2 de marzo de 2021; Documento 53, Oficio de la Agencia Nacional de Tierras suscrito por el Jefe de la Oficina Jurídica, actualizado a 9 de febrero de 2021.

En armonía con lo expuesto, la Sala Cuarta de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- CONFIRMAR la sentencia objeto de apelación proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva en audiencia celebrada el nueve (09) de julio de dos mil veintiuno (2021).

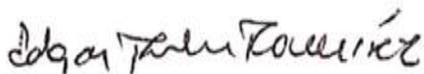
2.- CONDENAR en costas de segunda instancia al demandante MAURICIO FALLA DUQUE a favor de los demandados MARCELIANO QUIMBAYA ALMARIO y LUIS ALFREDO QUIMBAYA ALMARIO.

3.- DEVOLVER la actuación al juzgado de origen.

Notifíquese,



ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ



EDGAR ROBLES RAMÍREZ



ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA

Firmado Por:

Enasheilla Polania Gomez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Neiva - Huila

Edgar Robles Ramirez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Neiva - Huila

Ana Ligia Camacho Noriega

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 003 Civil Familia Laboral

Tribunal Superior De Neiva - Huila

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:

34260fbbde45654997f50b3e578b57e68b00e1761c862bc6429d3db61ab221e6

Documento generado en 10/03/2022 04:34:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>