

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, 14 de julio de 2023

Rad. 2022-00077

I. ANTECEDENTES

Corresponde en esta oportunidad, resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte actora frente al auto proferido por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUBACHOQUE - CUNDINAMARCA, el día 20 de mayo de 2022, proferido al interior del proceso de pertenencia promovido por FANNY BONILLA SARMIENTO contra PERSONAS INDETERMINADAS, por virtud del cual dispuso rechazar la demanda por no haber sido subsanada en la forma requerida en los numerales 1º y 4º del auto emitido el 18 de abril de esa misma anualidad, oportunidad en la cual se había requerido en los siguientes términos:

1. *No se allegó el certificado de tradición del bien objeto del proceso, esto es el identificado con FMI No. 100041602702530000 (tomado del plano predial expedido por la agencia catastral de Cundinamarca), con una expedición no inferior a 1 mes.*

(...)

4. *Como quiera que en el certificado especial para pertenencias allegado se anotó por parte de la registradora de instrumentos públicos de Bogotá – zona norte, que frente al inmueble objeto de este asunto no existían titulares de derechos reales, y que se presumía que el inmueble era un bien baldío o fiscal, no se allegó el acto administrativo correspondiente que resuelva sobre la clarificación de la propiedad, expedido por la autoridad pertinente (agencia nacional de tierras). Lo anterior por cuanto efectivamente existe la presunción de baldío o fiscal, y si nos llegáramos a encontrar frente a esta circunstancia, el juzgado no es competente para resolver sobre la titulación, sino la mencionada agencia, a través de una resolución de adjudicación.*

II. FUNDAMENTOS DE ALZADA

Inconforme con la decisión, el apelante solicitó por esta vía su revocatoria, resaltando en primer lugar, que el inmueble objeto de pertenencia, adolece de certificado de tradición, por lo que ante tal circunstancia presentó el certificado

especial para procesos de pertenencia expedito por la Superintendencia de Notariado y Registro.

En segundo lugar, disintió de la exigencia de aportar al proceso el acto administrativo emitido por la Agencia Nacional de Tierras que clarifique con carácter definitivo si el bien objeto de usucapión cualifica como baldío o fiscal, en tanto dicha presunción debe dilucidarse al interior del proceso previa vinculación de la Agencia Nacional de Tierras, tal como lo dispone el artículo 375 del CGP y lo ha sostenido por la Corte Suprema de Justicia en su sentencia STC 1776 de 2016, y por tanto, no se trata de un requisito previo para su admisión.

Finalmente, y con apoyo en lo decantado por la misma Corporación mediante sentencia SU-288 de 2022, afirmó que por razón de las reglas allí establecidas, resulta improcedente el requerimiento realizado por el a quo, *“ya que el mismo cuenta con TODAS las facultades legales para determinar la naturaleza del predio, como lo es solicitar pruebas de oficio, el informe detallado a la Agencia Nacional de Tierras, y si a pesar de toda esa etapa probatoria, al juzgador le quedan dudas podrá acudir a la regla 8, que le permite terminar el proceso pero no será remitido a la ANT, si no se tramitará un proceso de clarificación de la propiedad, conforme a la reglas del proceso verbal sumario”*.

III. CONSIDERACIONES

3.1. La jurisprudencia patria ha establecido que, *“Para inadmitir la regla es ...la verificación del cumplimiento de exigencias formales, instante en el que nada tiene que ver la posibilidad del éxito de lo pretendido o la apariencia de buen derecho, *fumus boni iuris*. La extensión de la inadmisión a cuestiones sustanciales debe verse como algo absolutamente excepcional, y tiene que estar explicitada con nitidez por el legislador con el fin de no contrariar el núcleo esencial del derecho a una tutela judicial efectiva, que garantiza que el reclamante pueda obtener una resolución sobre el fondo de su solicitud, llámese demanda, incidente o recurso¹”*.

3.2. Prolegómenos jurisprudenciales que amalgamados a la disposiciones normativas que rigen las causales inadmisión y rechazo de la demanda contenidos para el presente asunto en los artículos 90 y 375 del CGP, advierten con claridad la revocatoria *in limine* de la decisión confutada, pues si bien el demandante no acreditó el documento o acto administrativo que permitiera al Despacho determinar con certeza que el inmueble pedido en pertenencia no se trata de aquellos que la Ley cataloga como fiscales o baldíos, lo cierto es, que dicha exigencia **no se traduce**

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Auto AC2680-2019. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo

como requisito formal del proceso de pertenencia, por tanto, al ser extralegal no puede servir de piedra angular para el rechazo de la demanda, pues no se aviene a ninguno de las causales de rechazo de la demanda que de manera **taxativa** contempla el artículo 90 de la obra en cita, al señalar que *“Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos”*:

3.3. Y si bien, el artículo 375 del Código General del Proceso consagra una norma especial al señalar que *“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”*, no es menos cierto que dicha condición jurídica debe encontrarse indefectiblemente acreditada, empero a dicha conclusión jamás se podrá arribar con el simple estudio dado al certificado de tradición y libertad del bien, o de la certificación especial para procesos de pertenencia, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, como inveteradamente lo ha sostenido la jurisprudencia emanada de la Corte Suprema de Justicia al señalar:

“La conjetura precedente carece de asidero legal, por cuanto, como pasa a explicarse, no es admisible deprecar la calidad de baldío esgrimiendo solamente lo consignado en el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el cual se plasmó “que el predio no cuenta con antecedentes registrales ni titulares de derechos reales”.

4.1. A la luz de lo preceptuado en los artículos 1° y 2° de la Ley 200 de 1936², se “(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)” los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente “(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)”; asimismo, surge otra presunción en cuanto se suponen baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento “en [es]a forma”³, precisamente cuando se dio vuelta a la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil: “(...) Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño (...)”.

Sin duda, las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de

² “(...) Art. 1. Modificado por el artículo 2 de la Ley 4ª 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 (...)”.

“(...) Art. 2. Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior (...)”.

³ Los preceptos transcritos de la Ley 200 de 1936 están vigentes y son aplicables, pese a haber sido derogados por la Ley 1152 de 2007; pero por virtud a la declaratoria de inexecutable de esta última normativa mediante sentencia C-175 de 2009, recobraron todo su vigor.

lo que la ley considera como terreno baldío, **pues si el particular lo explota económicamente por medio de hechos positivos, propios de dueño, como las plantaciones y sementeras y otros de igual significación, se ha de entender que es propiedad privada**. Resalto intencional

Acotando seguidamente que, “si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción: no se ha explotado económicamente el predio y, por tanto, conserva la condición de bien inculco baldío”, para cuyo efecto, precisamente la misma norma en mención obliga a

La presunción que tiene que ver con los predios rurales que no se reputan baldíos, obliga al Estado a demostrar lo contrario, esto es, que no se dan las circunstancias que la ley exige para tener en cuenta que un fundo es de esa naturaleza. Entonces, un terreno, que no sea de los clasificados como reservados, que sea ocupado con la incorporación de actividades económicas de explotación como destaca la ley, se debe respetar”.

3.4. Precisamente para el anterior cometido, la misma norma en comento contempla con carácter ineludible, “*informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural [hoy ANT], a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones*”, correspondiendo a la Agencia Nacional de Tierras clarificar dicho asunto, si se tratare de un bien urbano deberá procederse de la misma manera ante la Alcaldía del municipio.

Téngase en cuenta que, según el artículo 4° de la Ley 2363 de 2015, es función de la ANT, entre otras, “**3.** *Verificar el cumplimiento de los regímenes de limitaciones a la propiedad derivadas de los procesos de acceso a tierras, de conformidad con la ley. (...) 21.* *Impulsar, ejecutar y apoyar según corresponda, los diversos procedimientos judiciales o administrativos tendientes a sanear la situación jurídica de los predios rurales, con el fin de obtener seguridad jurídica en el objeto de la propiedad. (...) 24.* *Adelantar los procedimientos agrarios de clarificación, extinción del derecho de dominio, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la nación, reversión de baldíos y reglamentos de uso y manejo de sabanas y playones comunales”.*

3.5. Ahora, debe tenerse en cuenta la línea argumentativa que ha venido hilando la Sala Civil del Tribunal Superior de Cundinamarca, al decidir recursos de apelación frente a las sentencias anticipadas dictadas por este Despacho dentro de procesos de pertenencia por idéntico asunto al que aquí se discute, y pese al álgido debate suscitado al interior de cada proceso, ha invalidado las sentencias para en su lugar conminar al Despacho con miras a obtener un mayor derroche probatorio,

decisiones judicial que ha emitido en los siguientes términos⁴:

En el presente asunto hay lugar a conceptuar que no se cuentan con suficientes elementos de juicio que a la postre permitan sentenciar sin equívoco acerca de la naturaleza jurídica del fundo pretendido en usucapión, de donde sigue que no resultaba procedente finalizar la pugna como lo hizo el juez, menos cuando el análisis cumplido sobre las probanzas recaudas otorga duda en punto a ese preciso particular.

(...)

Esa pugna, como es natural, exigía que la autoridad de primer grado procediese a cumplir averiguaciones adicionales y concluyentes en función de inquirir con contundencia acerca de la naturaleza jurídica del bien contenido, empero, esa evaluación no la enalteció y de contera ello constituye valladar para predicar anticipadamente que el activo a usucapir puede presumirse como baldío.

Y en otra oportunidad señaló⁵:

Por manera que se revocará el veredicto confutado comoquiera que no están dados los requisitos del numeral 4° del artículo 375¹ del cgp que admiten desatar anticipadamente una problemática de este raigambre, esto, atendiendo a que la existencia de un aparente bien de mayor extensión impedía verificar la prescriptibilidad del bien pretendido, únicamente, con el simple vistazo de su certificado especial de pertenencia, toda vez que para responder ese interrogante resulta menester a su vez profundizar sobre las calidades de la heredad de mayor superficie.

De modo que el fallador estaba compelido a recabar las probanzas solicitadas y necesarias para cotejar la procedencia o no de los elementos axiológicos del litigio de pertenencia descrito, despliegue probatorio de capital importancia atendiendo las especiales particularidades que rodean esta temática y, con el cual, a no dudarlo, podrá alcanzarse la verdad de los hechos decantados y resolverse con suficiencia las pretensiones propuestas.

⁴ Radicados 201200945 – MP. Jaime Londoño, 07 de diciembre de 2021

⁵ Radicado 201800004 – MP. Jaime Londoño, 20 de mayo de 2020

Acrisolado lo anterior, y no constituyendo requisito formal de la demanda ni un anexo legal lo atinente a la clarificación previa sobre la naturaleza del bien y por tanto su prescriptibilidad, no procedía siquiera la inadmisión y menos el rechazo de la demanda, teniendo en cuenta la taxatividad legal de las causales para la aplicación de estos postulados jurídicos, conforme lo anteriormente explicado.

3.6. Finalmente, resulta igualmente desacertado el rechazo de la demanda por no haberse acreditado el folio de matrícula inmobiliaria del predio, pues el gestor judicial del extremo demandante explicó oportunamente y con suficiencia que el bien a usucapir adolece de dicho acto administrativo, no obstante, por disposición legal esta circunstancia se enmienda con la aportación del certificado especial para procesos de pertenencia como ocurrió en el presente asunto.

Sobre el tema en estudio, la máxima Corporación en la materia, mediante sentencia del 3 de octubre de 2017, puntualizó:

“La certificación del Registrador de Instrumentos Públicos -ha dicho la Sala- está destinada a cumplir múltiples funciones, entre ellas: dar cuenta de la existencia del inmueble; permitir que se establezca quién es el propietario actual; proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales contra los cuales ha de dirigirse la demanda; instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil instituye la inscripción de la demanda como medida cautelar forzosa en los procesos de pertenencia; contribuir a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el inmueble, y hacer las veces de medio para la identificación del inmueble «pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción» (CSJ SC, 4 Sep. 2006, Rad. 1999-01101-01).

Sin embargo, es posible que tal como lo contempla la norma citada, en dicho documento no aparezca ninguna persona como titular de derechos reales, e incluso es probable que el predio no cuente con un folio de matrícula inmobiliaria, ya sea porque hace parte de otro de mayor extensión; no tiene antecedente registral de actos dispositivos en vigencia del sistema implementado a partir del Decreto 1250 de 1970; o por cuanto corresponde a un terreno baldío adjudicable con explotación económica (art. 1° Ley 200 de 1936), circunstancias que no constituyen un obstáculo para la admisión de la demanda, ni para adelantar la acción.

4.1. *En el caso de que no se hayan registrado actos dispositivos sobre el bien raíz en vigencia del sistema de matrícula inmobiliaria, es necesario tener presente -ha puntualizado esta Corporación- que «la exigencia legal no alude a que se allegue el certificado de tradición y libertad del respectiva bien raíz, sino que allí se hace referencia a un certificado especial en el que consten las circunstancias mencionadas en el numeral 5° del artículo 407 del C. de P.C.» (CSJ SC, 13 Abr. 2011, Rad. 2011-00558-00; subrayas son del texto).*

Y en la sentencia STC8261-2019 emitida el 21 de julio de 2019 esta misma alta corporación estableció:

“Visto lo anterior y de los documentos obrantes en el expediente de tutela, se infiere sin duda, que al momento de presentarse la demanda de pertenencia tantas veces referida y al surtirse el trámite para clarificar cuál era el predio objeto del litigio, se constató que éste no solo carecía de registro inmobiliario, sino de inscripción de personas con derechos reales; luego entonces, con tan solo esas circunstancias, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado, principalmente por carecer de dueños y registro, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción, lo que exigía al funcionario judicial acusado per se en la etapa probatoria, decretar los elementos de convicción a que hubiere lugar con el fin de esclarecer la naturaleza del predio de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 174 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, norma aplicable para época del fallo acusado”.

3.7. Bajo las anteriores consideraciones, se revocará el auto objeto de censura para que, en su lugar, proceda a proveer sobre la admisión de la demanda, sin perjuicio de los deberes y facultades que sobre este tópico ha decantado la jurisprudencia patria⁶.

3.8. De otro lado, con fundamento en los numerales 1° y 8° del artículo 365 del Código General del Proceso, no habrá condena en costas, como quiera que no hay prueba de su causación.

IV. RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la providencia de primer grado de fecha y origen preanotados, de conformidad con las motivaciones que anteceden.


SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, ordenar al JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUBACHOQUE – CUNDINAMARCA, para que provea sobre la admisión de la demanda, teniendo en cuenta lo precedentemente considerado.

TERCERO: Devolver el expediente a su despacho de origen, dejando las constancias del caso.

⁶ CSJ. STC4808 de de abril de 2017, exp. 11001-02-03-000-2017-00694-00, reiterada en STC4053 de 22 de marzo de 2018, exp. 68001-22-13-000-2018-00044-01

CUARTO: Sin condena en costas.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chris Baquero Osorio', written over the printed name below.

CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ