



Bogotá D.C., 3 de febrero de 2021

Señora

**JUEZ PROMISCUA MUNICIPAL DE LA CALERA**

[j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

**ASUNTO:** Proceso reivindicatorio

**DEMANDANTE:** CEMEX Colombia S.A.

**DEMANDADO:** Indeterminados

**RADICADO:** 2014-00140

**ACTUACIÓN:** Sustentación recurso de apelación

**CARLOS ANDRÉS BONILLA SABOGAL**, mayor de edad, identificado como aparece bajo mi firma, actuando en mi condición de Representante Legal para Asuntos Judiciales de **CEMEX COLOMBIA S.A.** (en adelante “**CEMEX**”), respetuosamente sustentó el recurso de apelación oportunamente interpuesto en contra del auto de fecha 5 de noviembre de 2020, en los siguientes términos:

### **I. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA**

Mediante estado electrónico del pasado viernes, 29 de enero de 2021, el Despacho notificó el auto de fecha 28 de enero de 2021, mediante el cual concedió el recurso de apelación oportunamente interpuesto en contra del auto que declaró la terminación anticipada del proceso del asunto (en adelante la “**Providencia Impugnada**”).

En el numeral tercero del auto del 28 de enero de 2021, se señaló lo siguiente:

*“Si bien es cierto, el apelante adujo en su recurso que los argumentos de su reposición son los mismos que fundamentan la apelación, **POR SECRETARÍA DESE CUMPLIMIENTO al artículo 322 del Código General del proceso, específicamente el aparte que dispone:***

*‘... En el caso de apelación de autos, el apelante deberá sustentar el recurso ante el juez que dictó la providencia, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, o a la del auto que niega la reposición...’*

*Resuelta la Reposición y concedida la apelación, el apelante, si lo considera necesario, podrá agregar nuevos argumentos a su impugnación, dentro del plazo señalado en este numeral...’*

**Como consecuencia dicho plazo, será contabilizado desde la notificación por estado del presente proveído, el cual se publica tanto en la cartelera del juzgado como de forma electrónica en el micrositio web habilitado en el siguiente enlace:**

*https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-la-calera. Fenecido el mismo, procédase con la remisión conforme a lo ordenado en el numeral 2 de este proveído.” (Énfasis añadido).*

Teniendo en cuenta todo lo anterior y dado que la Providencia Impugnada es apelable en virtud de lo establecido en el numeral 7 del artículo 321 del Código General del Proceso, esta sustentación se presenta oportunamente.

## II. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Como ya se dijo, la **Providencia Impugnada** decretó la terminación del proceso, porque el bien cuya declaratoria de prescripción adquisitiva se solicita es, presuntamente, un bien baldío. Según el juez de primera instancia, al ostentar esta naturaleza, ese inmueble es imprescriptible y la única forma de adquirir su propiedad es mediante adjudicación realizada por las autoridades administrativas competentes. No obstante, **CEMEX** no comparte esta conclusión, pues como se reiterará a continuación, la Corte Suprema de Justicia ha dicho que (i) el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos no determina la naturaleza jurídica de un inmueble y (ii) a pesar de no tener propietarios inscritos, por tratarse de un bien explotado económicamente, se presume de propiedad privada.

### (i) **El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos no determina la naturaleza jurídica de un inmueble**

La **Providencia Impugnada** argumenta que el bien objeto de este proceso es un inmueble baldío, pues así se determina en el certificado especial proferido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Norte de Bogotá. Sin embargo, se debe tener en cuenta lo establecido recientemente por la Corte Suprema de Justicia respecto de este tipo de certificados:

*“Debe precisarse que el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, es exigido en los juicios de pertenencia **con la única finalidad de ‘(...) identificar los legítimos contradictores de la pretensión, que no son otras personas que en él figuren como titulares de derechos reales, pero en manera alguna [sirve para] demostrar que el bien es de propiedad privada (...)**”.*

*Por tanto, **en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas.**”<sup>1</sup> (Énfasis añadido).*

En la misma providencia, esa corporación concluyó que:

*“Ahora bien, **suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en***

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 16 de febrero de 2016 STC1776-2016. Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona. Ver también: Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 28 de agosto del 2000 (Exp. 5448).

el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien.<sup>2</sup> (Énfasis añadido).

En similar sentido, la Corte Constitucional ha señalado que:

*“Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro - propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. **Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas.**”<sup>3</sup> (Énfasis añadido).*

Contrario a lo señalado en la **Providencia Impugnada**, de lo anterior se concluye que si en el certificado del registrador de instrumentos públicos no aparece inscrito titular del derecho de dominio alguno, ello significa que la demanda deberá dirigirse contra personas indeterminadas, como efectivamente ocurrió en este caso, y no que se trata de un bien baldío. Esto es tan evidente, que el propio certificado especial expedido por la autoridad registral señala que **“puede tratarse de un predio baldío”** (énfasis añadido), lo que claramente es una posibilidad y no una constancia.

Así las cosas, es evidente que la **Providencia Impugnada** le otorgó al certificado especial mencionado anteriormente un alcance y un valor probatorio superior al que en realidad tiene, pues con base en éste determinó que el bien objeto del proceso es baldío y, en consecuencia, ordenó la terminación del proceso. Sin embargo, es evidente que dicho documento no es suficiente para determinar la naturaleza jurídica del bien, por lo que el proceso deberá continuar, sobre todo teniendo en cuenta que se presume su naturaleza privada, como se explicará en el siguiente acápite.

**(ii) A pesar de no tener propietarios inscritos, por tratarse de un bien explotado económicamente, se presume de propiedad privada**

Como se explicó anteriormente, el hecho de no tener propietarios inscritos en el registro del bien inmueble no significa automáticamente que se trate de un bien baldío. De hecho, esto sirve única y exclusivamente si la demanda debe dirigirse contra personas determinadas o indeterminadas.

Sumado a lo anterior, la **Providencia Impugnada** omitió analizar que la primera anotación de ese certificado menciona que el bien fue adquirido en un proceso sucesoral, lo que claramente es un indicio de su naturaleza privada, y no pública (teniendo en cuenta que el Estado no puede heredar). Como si esto no fuera suficiente, la Corte Suprema de Justicia

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 16 de febrero de 2016 STC1776-2016. Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>3</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-275 del 5 de abril de 2006. Magistrado Ponente Álvaro Tafur Galvis.

ha establecido que aun cuando no aparezcan propietarios inscritos en el registro del inmueble, éste se presume privado cuando es explotado económicamente:

*“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 1936, 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’, 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 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; y 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 inculto baldío.

**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.**<sup>4</sup> (Énfasis añadido).

Lo anterior ha sido reconocido por la Corte Suprema de Justicia desde hace muchos años, al explicar que:

**“[E]l requisito [para] ser prescriptible el objeto materia de pertenencia, es, el de no tratarse de bienes de uso público ni pertenecer ellos a entidades de derecho público (Art. 407 núm. 4, C. de P.C.), no significa sin embargo que, frente a la prescripción extraordinaria y respecto de fundos rurales, el actor esté en la obligación de demostrar que el bien no es baldío, por haber salido del patrimonio del Estado [e] ingresado al de los particulares, pues esa exigencia no la impone el legislador,**

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 16 de febrero de 2016 STC1776-2016. Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona.

*que por el contrario consagra el principio de prueba de dominio en su favor, al disponer [ello] en el artículo 1 de la Ley 200 de 1936 (...)*”.

*“(…) [N]o es válido sostener que, ante la ausencia de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse baldío, ni tampoco que si la Ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que (...) se acredite por el actor [el cumplimiento de] las condiciones de los artículos 3 y 4 de la Ley 200 de 1936 (...).”<sup>5</sup> (Énfasis añadido).*

Teniendo en cuenta lo anterior, es evidente que el bien inmueble objeto de este proceso se presume privado y, por lo tanto, prescriptible, pues (i) se trata de un predio rural que (ii) es explotado económicamente, tal como se puede concluir de los medios de prueba aportados y solicitados por **CEMEX** en este proceso. En consecuencia, la **Providencia Impugnada** deberá ser revocada en su totalidad.

### III. SOLICITUD

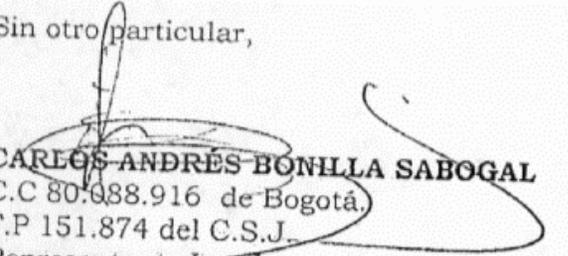
De conformidad con los fundamentos de hecho y de derecho antes expuestos, respetuosamente solicito al juez de segunda instancia lo siguiente:

1. **REVOCAR** en su totalidad la **Providencia Impugnada** y, en su lugar, continuar el trámite del proceso del asunto.

### IV. NOTIFICACIONES

Reitero que la dirección de notificaciones electrónicas de **CEMEX** y del suscrito apoderado es [correo.juridica@cemex.com](mailto:correo.juridica@cemex.com).

Sin otro particular,



**CARLOS ANDRÉS BONILLA SABOGAL**  
C.C 80.088.916 de Bogotá,  
T.P 151.874 del C.S.J.  
Representante Legal para Asuntos Judiciales  
CEMEX COLOMBIA S.A.

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 31 de octubre de 1994 (Exp. 4306). Citada en la Sentencia del 28 de agosto del 2000 (Exp. 5448) y en la Sentencia del 16 de febrero de 2016 STC1776-2016. Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona.