



República de Colombia
**Tribunal Superior Del Distrito
Judicial De Valledupar**
Sala Segunda de Decisión Civil – Familia – Laboral

HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado Ponente

REFERENCIA: CIVIL – PERTENENCIA – APELACIÓN SENTENCIA
RADICACIÓN: 20011-31-89-001-**2013-00036-01**
DEMANDANTE: LEOLFA JIMÉNEZ PORTILLO
DEMANDADO: SOCIEDAD MR INVERSIONES S.A. Y PERSONAS
INDETERMINADAS
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

SENTENCIA

Valledupar, primero (1º) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Procede la Sala a desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el primero (1º) de junio de 2017 por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Aguachica, al interior del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

Pretende la señora Leolfa Jiménez Portillo se declare que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en la carrera 5 Nro. 2-12 del Corregimiento de Simaña, jurisdicción del municipio de La Gloria, distinguido con cedula catastral No. 02-00-0005-0004-000, con un área aproximada de 376.55 M2, y alinderado así: POR EL NORTE: con predios de Juan Bautista Olivieri Duque, POR EL SUR: con predios de Natividad Rojas, POR EL ESTE: con carrera 5 al medio con la Iglesia Católica San Juan Bautista y POR EL OESTE: con predios de María Díaz. En consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia, en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica – Cesar, por poseerlo de manera quieta, pacífica e ininterrumpida.

Como sustento de sus pretensiones, refirió que el predio descrito forma parte de uno de mayor extensión, que se encuentra registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, Cesar, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 196-1038, cuya extensión superficial es de “9.000 hectáreas”, comprendidas dentro de los siguientes linderos

según la página 2 del referido folio de matrícula inmobiliaria: “POR EL ORIENTE: con carretera troncal central que de Aguachica conduce a Pailitas, carretera en medio de Efraín De Vera y con predios que fueron de la señora Cecilia Ramírez de Marulanda y San Alberto Marulanda Grillo, hoy del INCORA; por el NORTE: con predios que fueron de la señora Cecilia Ramírez de Marulanda, denominado “El Bajo” y “Santana Occidental” y “La Plata” y que actualmente son también propiedad de M.R. Inversiones Limitada, pero localizados en el municipio de Tamalameque, Cesar, y de ahí siguiendo por el caño de “Alonso” de ahí siguiendo con predios que son o fueron de propiedad de Flora Campo, Lorenzo Marato, Francisco Reinaldi y otros, hasta llegar al cerco de alambre de púas que cruza en dirección noroccidental hasta llegar a las sabanas de San Bernardo, cruzando nuevamente en dirección hacia el occidente y después hacia el sur, lindando con predio que son o fueron de Campo Mier, hasta llegar nuevamente al caño de “Alonso” y por este aguas abajo hasta el oleoducto de Andian Nacional Corporation, siguiendo por este oleoducto hacia el norte hasta el predio llamado “Lom Ade San Luis”, lindando con este lado con terrenos que son o fueron de Nehemías Castrillón y de ahí siguiendo estas cercas o alambres de púas hacia el occidente y volteando hacia el sur, lindando con terrenos que son o fueron de Félix Robles y José Abel Peláez, hacienda “El Amparo”, hoy Diego Marulanda Grillo, en el último tramo en dirección oeste sur, hasta llegar a la carretera que de La Mata va a La Gloria, atravesando la carretera en dirección sur oeste siguiendo la cerca que sigue de lindero con la Hacienda El Amparo, cruzando hacia el occidente y después hacia el norte hasta la carretera nacional que de La Mata va a La Gloria, carretera en medio de San Ignacio y El Atropello, que fueron vendidos por M.R. Inversiones Limitada mediante escritura pública 717 del 26-03-1980 Notaria 4 Barranquilla y que aparece en el certificado de tradición y libertad en el numeral 0.6 con registro número 15-05-80, siguiendo en dirección general hacia el occidente y después hacia el sur, siguiendo la cerca de alambre de púas, división con terrenos que son o fueron de Rosendo Guzmán Inés, de Ángela de Marulanda y volteando hacia el sur hasta llegar a la quebrada de Simaña, aguas abajo lindando con la misma hacienda Santa Inés, que es o fue de la señora Ángela de Marulanda atravesando la quebrada hasta llegar a las sabanas de Simaña, lindando con terrenos de Ángela de Marulanda y varios vecinos de Simaña; POR EL SUR: siguiendo desde este punto y por toda la cerca de alambre que divide como linderos los potreros del Retiro Cuba, San Miguel y Santa Elena, hasta llegar a la puerta de entrada de este último potrero, viniendo de Simaña, lindando en esta última parte con terrenos que son o fueron de Francisco Vilardy y otros vecinos de Simaña siguiendo la cerca de alambre, después detrás del cementerio hasta llegar a la quebrada de Simaña, en el carretable que arranca la carretera que va de

La Mata a La Gloria y llegar al caserío de Simaña, de este punto por la cerca de púas de propiedad que fue de Alberto Marulanda Grillo, formado el potrero de Rehin y lindando con los condueños de Palmas de Ávila y la población de Simaña, hasta esta cerca delimita las sabanas de Venecio, El Recreo y Tornaban de las sabanas de Palma de Ávila hasta llegar a la línea del ferrocarril del Atlántico, siguiendo hacia el norte por dicha línea de ferrocarril hasta llegar a la carretera que de La Mata va a La Gloria, lindando ferrocarril en medio con terrenos del frigorífico La Gloria S.A., de este punto siguiendo por la carretera hacia el oriente o sea hacia el caserío de La Mata hasta llegar a una cerca de alambre de púas carretera en medio, con terrenos del frigorífico La Gloria S.A., hasta llegar nuevamente a las sabanas de Palma de Ávila; volteando hacia el oriente y siguiendo la cerca de alambre pasando por el campamento Luis Chiquita, siguiendo la cerca de alambre y volteando hacia el nororiente hasta llegar a la carretera troncal de oriente punto de partida”.

Además, que, desde hace más de 14 años ha ejecutado actos de señora y dueña sobre el predio a usucapir, sin reconocer derecho o dominio ajeno.

II. TRÁMITE DE PRIMERA INSTANCIA

El libelo se admitió mediante auto de 28 de agosto de 2014 (fl. 88 cdno. Principal); se efectuó el emplazamiento de las personas indeterminadas, quienes actuaron representadas por Argemiro Sánchez Pérez, en su condición de curador ad litem (fl. 117 ib.) y quien manifestó que se atenía a lo probado en el proceso (fl. 119-120 ib.).

Por su parte, la **Sociedad M.R. Inversiones S.A.**, mediante apoderada judicial al contestar la demanda, manifestó no constarle los hechos en que se sustentó y se opuso a las pretensiones, pero destacó que el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 196-1038 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Aguachica, no forma parte de los predios de su propiedad y dijo que con base en dicho folio se abrieron otros por segregaciones parciales.

El 3 de noviembre de 2016 se llevó a cabo la inspección judicial respectiva (fl. 264-266 ib.).

III. SENTENCIA RECURRIDA

La jueza de primera instancia, luego de agotar las etapas procesales requeridas, emitió sentencia en la que negó las pretensiones de la demanda, con fundamento en el no cumplimiento de los requisitos o presupuestos exigidos por la ley para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio, tras considerar que el bien sobre el cual se ha ejercido posesión por parte de la demandante Leolfa Jiménez Portillo, no es susceptible de ser adquirido por prescripción, al tratarse de un bien perteneciente a la Nación, tal como lo demuestra el folio de matrícula inmobiliaria No. 196-1038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica.

Expuso, que, si bien en principio el inmueble objeto de usucapión perteneció a la sociedad MR Inversiones S.A., no es menos cierto que mediante sentencia SU-235 de 2016, la sala plena de la H. Corte Constitucional, dispuso cancelar los registros de la propiedad de la sociedad M.R. Inversiones y Cía Ltda., hoy M.R. Inversiones S.A., como también la inscripción de las Resoluciones N°. 1551 de 1994 y 481 de 2013, mediante el cual el INCORA, algunos predios ubicados en la hacienda Bellacruz, correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria N°. 196-1038, son bienes baldíos, indebidamente ocupados.

Inconforme con la decisión de primera instancia, el apoderado de la parte demandante propuso recurso de apelación contra la misma.

IV. DEL RECURSO

Propuso la demandante revocar en su integridad dicha sentencia, para que se acceda a la pretensión de declaración de prescripción extraordinaria del bien, tras considerar que es poseedora de buena fe desde hace más de 20 años y está calificada para adquirir por esa vía el bien ya referenciado, a lo que sumó el hecho de que durante el trámite procesal nadie ha reclamado derecho alguno sobre el aludido bien.

Expuso la recurrente que el *a quo* únicamente fundamentó su decisión, en la sentencia proferida por la sala plena de la Corte Constitucional, la cual solo involucra predios rurales de la familia Marulanda, sin tener en cuenta que el bien que se pretende adquirir por prescripción en este asunto es un predio urbano conforme lo acredita el acta levantada en la inspección judicial realizada por el juez de instancia.

Concluyó que en el presente asunto si se han cumplido los presupuestos fácticos y jurídicos para que se declare la adquisición del

derecho de dominio por prescripción, ya que ha cumplido con la carga de la prueba al demostrar que el bien objeto de la litis corresponde a un bien privado y no a un baldío de la Nación.

V. TRAMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Llegada la actuación a esta Colegiatura mediante auto de 4 de julio de 2017 se admitió el recurso de apelación interpuesto (fl. 3 cdno. Segunda instancia). Posteriormente, mediante providencia de 17 de noviembre de 2020 se ordenó correr traslado a la parte apelante para sustentar su recurso al tenor del artículo 14 del Decreto 806 de 2020 (fl. 5 ib.), carga que cumplió en término reiterando las razones previamente expuestas.

Una vez efectuado el traslado de dicho escrito a las partes no apelantes, no se obtuvo manifestación alguna (fl. 8-10 ib.).

VI. CONSIDERACIONES

Verificada la ausencia de irregularidades que puedan ocasionar la invalidación de lo actuado, así como la satisfacción de los presupuestos procesales, es del caso resolver el fondo del litigio.

En línea con el recurso de apelación propuesto por el demandante, corresponde a la Sala determinar, si en el presente caso, están demostrados los supuestos fácticos que estructuran los requisitos establecidos en la ley para que proceda la pretensión de prescripción extraordinaria de dominio sobre el predio ubicado en la carrera 5 No. 2-12 del corregimiento de Simaña, perteneciente al predio de mayor extensión distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 196-1038 de la ORIP de Aguachica. O, por el contrario, si la decisión de primera instancia ha de ser confirmada, habida cuenta que el bien que se pretende adquirir por prescripción es un baldío.

La tesis que sostendrá la Sala es la de confirmar el veredicto reprochado, por haberse comprobado que en el presente caso no se encuentran consumados todos los requisitos para que la pretensión prescriptiva de dominio resulte prospera, dada la naturaleza del bien pretendido lo torna imprescriptible. Veamos:

1. De la prescripción como modo de adquirir el dominio.

Tradicionalmente, desde los albores del Código Civil Colombiano remontados al Siglo XIX, en el derecho privado la adquisición de los bienes se da mediante cinco modos legales por cuyos cauces resulta posible el incremento patrimonial del nuevo titular. Uno de ellos es precisamente la usucapión que, por su naturaleza es originaria dado que allí el derecho real brota de los hechos posesorios que dan lugar a la propiedad sin que se derive de ningún sujeto antecesor. Adquisición que correlativamente apareja la extinción del dominio en contra de quien antes lo ostentaba.

No en vano dispone el artículo 2512 *ibidem* que la “*prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*”.

En síntesis, la esencia sustantiva de la prescripción como uno de los modos de adquirir derechos reales y ya el camino adjetivo para materializarla es, como por todos se conoce ampliamente, la declaración de pertenencia que se reduce al proceso declarativo para discutir la configuración o no de los presupuestos necesarios para reconocer la usucapión a favor de una persona natural o jurídica, privada o pública. Es decir, mientras que la prescripción y todas sus aristas se adscriben exclusivamente al terreno de lo sustancial, la declaración de pertenencia es apenas la vía procedimental instituida para ventilar este tipo de acciones, sin que ambas cosas por más que se complementen puedan confundirse ni asimilarse.

La jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia ha sido constante y pacífica en relación con los elementos que debe demostrar quien pretenda se le declare propietario de un bien mueble o inmueble por la senda referida. Así lo ha recordado siempre al decir que los presupuestos son: “*(i) posesión material del prescribiente; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir*” (SC2371-2020).

Presupuestos axiológicos de imprescindible confluencia en la medida que la ausencia de alguno de ellos es suficiente para dar al traste con la aspiración prescriptiva, razón por la cual, el esfuerzo del demandante debió

enderezarse a acreditar la concurrencia íntegra de esos requisitos y del opositor a desvirtuarlos.

2. La prescripción extraordinaria.

Acorde con la norma en cita «[l]a prescripción **es un modo de adquirir las cosas ajenas (...) por haberse poseído las cosas (...) durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales**». Aquella, puede ser ordinaria o extraordinaria si la posesión procede de justo título y buena fe (posesión regular), o no (posesión irregular). Dados los contornos del presente litigio, solo resulta necesario analizar la segunda modalidad, por haber sido la invocada en la demanda.

Con ese propósito, se resalta que el éxito de reclamos como el que ahora se estudia depende de acreditar varios requisitos concurrentes, a saber:

2.1.- Posesión material (o física): La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la confluencia entre la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo) y la intención de este último de ser dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento subjetivo).

La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el corpus o el ejercicio de un poder material, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (los que refiere el artículo 981 del Código Civil); y el animus, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.

Así, mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que suele tener que deducirse de la exterioridad de su conducta. Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien.

2.2.- Posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída: Aunque el precepto 2519 del Código Civil consagraba solamente la imprescriptibilidad de los bienes de uso público, el Código de Procedimiento

Civil extendió esa limitación a toda la propiedad estatal, al consagrar en su artículo 407-4 que «[l]a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público», regla que reprodujo el canon 375-4 del Código General del Proceso.

Sobre el punto, tiene dicho la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia que:

«Los bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), están desligados del derecho que rige la propiedad privada, y en cuanto tales comparten la peculiaridad de que son inembargables, imprescriptibles e inalienables. Es decir que el régimen de la usucapión es exclusivo de los bienes susceptibles de dominio particular, o, lo que es lo mismo, los bienes de dominio público no están cobijados por las normas que rigen la declaración de pertenencia, por lo que un eventual proceso de esta índole no tiene la aptitud de cambiar la naturaleza jurídica de un bien del Estado de imprescriptible a prescriptible» (CSJ SC1727-2016, 15 feb.).

Consecuente con esa regulación, es necesario que en el trámite de pertenencia se verifique, suficientemente, la naturaleza privada del bien sobre el que recae la alegada posesión. En caso contrario, la frustración de la aspiración es ineludible.

2.3.- Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley: Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del corpus y el animus debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales o civiles), por un lapso definido por el legislador a través de diversos ejercicios de ponderación entre los intereses abstractos en disputa.

Así, por ejemplo, son más breves los plazos de la prescripción ordinaria, o de la agraria que prevé el artículo 4 de la Ley 4 de 1973, pues el ordenamiento se decantó por privilegiar el acceso a la propiedad de poseedores que obraron de buena fe. En el primer caso, por la existencia del justo título antecedente, y en el segundo, por la legítima creencia del poseedor de estar explotando tierras baldías, pese a ser realmente de propiedad privada, no aprovechadas por su dueño durante la ocupación.

En lo tocante a la prescripción extraordinaria de inmuebles –que es la que ocupa la atención– el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la Ley 791 de 2002, hecho que acaeció el 27 de diciembre de ese año.

En cambio, si la demanda de pertenencia fue presentada antes del 27 de diciembre de 2012 (primera data en la que sería viable una hipotética prescripción extraordinaria decenaria), la suerte de la prescripción adquisitiva pendería de la acreditación de actos posesorios extendidos por 20 años, conforme lo disponía el texto anterior del artículo 2532 del Código Civil

Ello en obediencia a la pauta de tránsito legislativo que recoge el canon 41 de la Ley 153 de 1887, según la cual: *«La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir».*

Lo anterior, como quiera que la ley en este tipo de prescripción solo exige detentar la posesión por el paso del tiempo legal, sin que se requiera la existencia de justo título y la posesión regular, pues el numeral 2° del artículo 2531 del mismo Código Civil establece como presunción la buena fe del prescribiente, posesión útil jurídicamente para constituir en elemento idóneo del modo de adquirir la propiedad.

2.4.- Identidad del bien a usucapir: Este elemento reviste una gran importancia dado que allí depende que el movimiento patrimonial a causa de la usucapción descansa realmente sobre el mismo objeto de que es dueño el opositor, esto es, que el bien que se otorga al poseedor sea el mismo que se extrae de la esfera del propietario-convocado y haya manera de establecer su verdadera existencia y delimitación. De ahí la rigurosidad que impone esta característica axiológica. Y no es para menos, porque avalar una inexactitud significativa en este preciso marco elevaría el riesgo latente de declarar usucapiones respecto de bienes ajenos a la contienda con el consecuente perjuicio patrimonial irrogado así a terceros.

Esta es la razón medular por la que el artículo 762 de la Codificación Civil estipula que la *“posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”*, pues la lógica sugiere que un bien corporal indiscutible no solo descarta cualquier ejercicio de poderío, sino que obstruye su adjudicación.

Ahora, puede ocurrir que la descripción hecha por el promotor no concuerde exactamente con el bien que se demostró durante la contienda, disimilitud que no conlleva mecánicamente a despachar con negación las

pretensiones puesto que en ocasiones puede concluirse la identificación de la cosa muy a pesar de esa diferencia, cuando ella no es sustancial.

Sobre el particular, tiene decantado el órgano de la máxima justicia ordinaria que¹:

“(...) para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5º del Código General del Proceso).

Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapión pretendida.

Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian “(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (...)”.

En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz, tratándose de juicios de pertenencia, “(...) ‘no es de (...) rigor [puntualizar] (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [b]asta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos ‘bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...)”.

3. Del caso concreto.

En el **sub examine**, Leolfa Jiménez Portillo pretende la declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, comoquiera que, en su criterio, reúne los requisitos jurisprudenciales para que se le adjudique el predio ubicado en la carrera 5 No. 2-12 del corregimiento de Simaña, perteneciente al predio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 196-1038 de la ORIP de Aguachica.

¹ CSJ SC2371 de 7 de septiembre de 2020.

No obstante, el recaudo de esos postulados resulta ínfimo si se dirigen a obtener un bien que por su naturaleza está desprovisto de ser alcanzado por vía de prescripción, por tratarse de un bien baldío.

Así se afirma porque de la revisión del respectivo certificado de tradición y libertad se verifica que el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 196-1038, de mayor extensión, y del cual hace parte el bien que se pretende usucapir, tiene cancelados los registros de propiedad que sobre el mismo tuvo la Sociedad M.R. de Inversiones y Cía Ltda., hoy M.R. de Inversiones S.A.S, debido a que el predio fue declarado baldío mediante la Resolución 1551 de 1994 por el extinto INCORA, de ahí que el aludido bien nunca ha salido del patrimonio del Estado y es público. Por ende, imprescriptible.

Así se estableció en la sentencia de unificación de la H. Corte Constitucional 235 de 2016, que guarda estrecha relación con el predio de mayor extensión dentro del cual está el que se pretende en prescripción. Caso de tutela promovida por el representante legal de la Asociación Colombiana Horizonte “ASOCOL” de Piedecuesta, conformada por familias campesinas que fueron víctimas de desplazamiento en la Hacienda Bellacruz, *“con un área aproximada de nueve mil (9000) hectáreas, ubicada en los municipios de Pelaya, La Gloria y Tamalameque, en el departamento del Cesar”*, con la cual pretendían la protección de sus derechos a la vida, igualdad, honra, paz, trabajo, seguridad social y vivienda digna, por ende, que se ordenara *“llevar a cabo el proceso de recuperación de los baldíos indebidamente ocupados y que posteriormente éstos les fueran adjudicados”*.

Allí, a grandes rasgos, luego que las familias campesinas fueron sacadas de los terrenos que ocupaban, lograron por insistencia que el extinto INCORA iniciara un procedimiento de clarificación de la propiedad sobre los predios que integraban la Hacienda Bellacruz y que afirmaban eran baldíos. Fue así como dicha entidad inició el procedimiento mediante la Resolución No. 3948 de 6 de agosto de 1990, conforme a las disposiciones de la Ley 200 de 1936 y la Ley 135 de 1961, cuyo resultado fue que mediante Resolución No. 1551 de 1994 se determinara que los predios denominados Los Bajos, Caño Negro, San Simón, Venecia, Potosí, María Isidra y San Miguel *“nunca habían salido del patrimonio del Estado”*, pues los títulos de propiedad aportados por la empresa M.R. de Inversiones, no acreditaban tradiciones anteriores al 7 de abril de 1917, es decir, veinte años anteriores a la entrada en vigencia de la Ley 200 de 1936 y concluyó *“que su titularidad*

no es suficiente para acreditar dominio privado y por lo tanto se consideran terrenos baldíos”.

Decisión que en su momento quedó en firme, ya que dicha sociedad no propuso los recursos de ley, además, cuando decidió controvertir la legalidad del acto ante la Jurisdicción Contencioso Administrativo, fue tardía. No obstante, en virtud de una interpretación de los funcionarios del INCORA, una decisión judicial del Consejo de Estado que ordenó inaplicar por inconstitucionalidad el artículo 12 del Decreto 1265 de 1970 en un caso concreto, constituía precedente que impedía solicitar la cancelación de los registros de los propietarios inscritos y, por ende, el artículo 5 de la Resolución 1551 de 1994 dispuso: *“no se ordenará la inscripción de esa providencia en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 192-0001038 correspondientes a las Seccionales de Chimichagua y Río de Oro, pero se solicitará la cancelación de la inscripción de la Resolución No. 03948 del 6 de agosto de 1990 que inició el procedimiento de clarificación sobre el predio rural denominado HACIENDA BELLACRUZ”.*

Entonces, la Corte Constitucional, centrada en el estudio de si los efectos de dicho Acto Administrativo contaban desde su promulgación o su inscripción en el respectivo registro, concluyó que al margen de que se hubiera producido la inscripción de la Resolución 1551 de 1994 en el registro, la cancelación del asiento registral que determina la propiedad de los bienes en favor de la empresa M.R. de Inversiones desde 1970 no tiene ningún efecto sobre la titularidad estatal sobre los predios. Ello porque:

En el caso de los baldíos, la jurisprudencia es unánime, bien sea que se privilegie la ocupación como modo de adquirir la propiedad, o que se le dé tal efecto a la adjudicación mediante la respectiva resolución, no habría propiamente una “tradicón” de la propiedad privada de una persona a otra, es decir, no se trataría de un título derivado, sino de un título originario. Ahora bien, esta misma lógica debe aplicarse a las resoluciones que finalizan un proceso de clarificación de la propiedad y declaran que un bien es baldío, pues ello implica que el mismo nunca salió del patrimonio del Estado. En tales casos no hay tradición de la propiedad, en la medida en que una vez en firme el acto que termina el proceso de clarificación, con la declaración del carácter baldío del bien, los particulares que aparecen como propietarios en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria no se pueden reputar propietarios, ni poseedores, pues nunca lo fueron. Sólo fueron meros ocupantes de hecho de predios cuyo dominio nunca salió del patrimonio del Estado. En la medida en que estos actos administrativos tienen el carácter de títulos declarativos de la propiedad estatal, y que no suponen una tradición, ni constituyen una situación particular y concreta, no estamos frente a la hipótesis normativa del artículo 756 del Código Civil. Por lo tanto, es necesario concluir que como no hay una tradición, la inscripción en la oficina de registro de la resolución que declara que un bien es baldío porque nunca ha salido del patrimonio de la Nación, mal puede tener algún efecto sobre la propiedad del bien.

Y, remató dicha Corporación: “la Resolución 03948 del 6 de agosto de 1990, mediante la cual se inició el proceso de clarificación fue registrada en la anotación 16 del folio de matrícula inmobiliaria 196-1038. En esa medida, los efectos de la Resolución 1551 de 1994 que declaró que los siete predios antes mencionados eran baldíos le resultan perfectamente oponibles no sólo a M.R. de Inversiones, quien fue parte en el respectivo proceso agrario, sino a Fiducafé, hoy la Fiduciaria Davivienda, en su calidad de fideicomisaria de la Hacienda La Gloria”.

Así las cosas, la Alta Corporación, si bien no adjudicó los bienes que se catalogaron como baldíos en su momento por el INCORA, pues no contaba con los elementos de prueba suficientes, si reconoció que los accionantes tenían una expectativa legítima frente a dichos terrenos, por ende, ordenó **i)** al Director de la Agencia Nacional de Tierras, entidad que en la actualidad hace las veces de INCORA y/o INCODER, continuar con el proceso de recuperación de baldíos indebidamente ocupados en relación con los demás predios que conforman la Hacienda Bellacruz; identificar sus solicitantes; establecer si cumplen los requisitos para ser beneficiarios de adjudicación; iniciar el proceso de división material y posterior ocupación; **ii)** a la Superintendencia de Notariado y Registro que, por conducto de las Oficinas de Registros respectivas, cancelara los registros de propiedad de M.R. de Inversiones y Cía. Ltda., hoy M.R. de Inversiones S.A.S., sobre los predios objeto de las Resoluciones Nros. 1551 de 1994 y 481 de 2013, así como el fideicomiso establecido a favor de Fiducafé, hoy Fiduciaria Davivienda; **iii)** también, que inscribiera esas y otras Resoluciones expedidas por el INCORA e INCODER en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 192-2897 y 196-1038, este último, mismo que identifica al predio de mayor extensión, dentro del cual se sitúa el que aquí se pretende en usucapión.

Cabe aclarar, dicho fallo fue declarado por vía de excepción con efectos *inter comunnis* por cumplir los requisitos jurisprudenciales plasmados por la propia Corte Constitucional, es decir, sus efectos son extensibles a todas las demás personas desplazadas de la Hacienda Bellacruz en febrero de 1996.

Así las cosas, de todo ese recuento, emerge claro que si bien es cierto, el certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Aguachica, incorporado al proceso con el acto de la demanda y correspondiente al folio de matrícula 196-1038, identificaba como titular del dominio a la sociedad MR Inversiones S.A., hecho que de alguna manera

permitía entrever que el bien objeto de prescripción era de propiedad privada, también lo es que la entidad estatal de tierras, a través de un proceso de clarificación de la propiedad de los predios que conformaban la hacienda Bellacruz, - predio de mayor extensión - declaró que no se halló acreditado el derecho de dominio de esa sociedad, sobre los predios Potosí, Caño Negro, Los Bajos, San Simón, Venecia, María Isidra y San Miguel, que la conformaban, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 200 de 1936. Por ende, que eran y siempre han sido de propiedad del Estado.

Lo que, a la luz del ordenamiento jurídico y disposiciones normativas antes trascritas, da al traste con la pretensión de la actora e impone la confirmación de la sentencia de primer grado.

Al respecto, la H. Corte Constitucional ha dicho que 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.

De acuerdo con el ordenamiento jurídico interno estos bienes gozan de ciertas características y prerrogativas que los diferencian de los bienes de carácter privado, entre estas, la de ser inajenables, imprescriptibles e inembargables. (Corte Constitucional, sentencia T-548 de 2016 reiterando sentencia C-255 de 2012).

Entonces por estar en la esfera del Estado, los bienes baldíos adquieren unas especificaciones distintas a la de los bienes privados, como que su forma de adjudicarse sea distinta. Por eso, aunque 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 terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil.

Así, la disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional

de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. Específicamente su artículo 65 que consagra inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante un título traslativo emanado de la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor:

“Artículo 65. La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo 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 (...)”

La precitada disposición fue avalada por la Corte en sentencia C-595 de 1995, la cual respalda que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquiera mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente, la providencia C-097 de 1996 reiteró que 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.

En suma, conforme a la norma antes transcrita y ese precedente judicial, los bienes baldíos pertenecen a la Nación y son imprescriptibles, por tanto, sus ocupantes, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores, conforme al Código Civil, de allí, que no se adjudican por prescripción, ni son susceptibles del proceso de pertenencia, sino que su titulación se obtiene de la entidad estatal correspondiente, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley.

Por todo lo anterior, esta Sala considera que el proceso de pertenencia sobre el predio ubicado en la carrera 5 No. 2-12 del corregimiento de Simaña, perteneciente al predio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 196-1038 de la ORIP de Aguachica, no es procedente, debido a que no se logra consumar el requisito de prescriptibilidad del bien, al estar catalogado como un baldío de la nación, tal como fue determinado en la Resolución 1551 del 20 de abril de 1994, expedida por el extinto

INCORA, caso sobre el que además pesa una orden judicial constitucional con efectos extensivos.

Al no prosperar el recurso de apelación interpuesto, la recurrente será condenada en costas y se fijarán agencias en derecho en la suma de equivalente a 1 salario mínimo legales mensuales vigentes.

En mérito de lo expuesto, la **SALA CIVIL - FAMILIA - LABORAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 1° de junio de 2017, por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Aguachica, conforme a lo aquí expuesto.

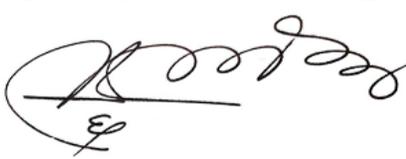
SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte recurrente. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a 1 salario mínimo legal mensual vigente. Dichas sumas serán liquidadas de manera concentrada por el Juzgado de primera instancia, en atención a lo previsto en el artículo 366 del Código General del proceso.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, **Por Secretaría**, devuélvanse las diligencias al despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado


JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado


JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado