



Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DE VALLEDUPAR - SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA
– LABORAL**

H.M. Dr. HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA

E. S. D.

Ref: Declarativo verbal de **FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA** contra el **MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO**.

Radicado: 20001310300520170006203.

Asunto: sustento recurso de la apelación.

WILSON GÓMEZ HIGUERA, actuando en mi calidad de apoderado de la **FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA**, encontrándome dentro del término legal, y atendiendo lo ordenado mediante decisión de 5 de septiembre de 2023, de manera atenta me permito remitir escrito con el que sustento el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito en desarrollo de la audiencia celebrada el 6 de septiembre de 2019.

Lo anterior, entendiendo que el Despacho decidió adecuar el trámite a lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022.

I. LA SENTENCIA ATACADA

En la Sentencia objeto de reproche el Despacho de primera instancia decide negar las pretensiones de la demanda, argumentando que no se demostraron los presupuestos de un proceso reivindicatorio.

En primer lugar, se argumenta que la Federación Nacional de Cafeteros no demostró tener el dominio del predio de menor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-136778. Basa lo anterior en que la Escritura 430 de 1966 dice que el predio consta de 30 hectáreas de café en producción, y el certificado correspondiente al predio con folio 190-2563 indica que el predio de propiedad de la Federación Nacional de Cafeteros tiene solo una extensión de 30 hectáreas. Afirma que de este certificado no se evidencia que se haya segregado el predio con matrícula 190-136778.

Agrega que, a pesar de haber contado con la prueba de que el certificado correspondiente al predio con folio 190-2563 había sido corregido y mostraba que el inmueble realmente tenía 112 hectáreas 5.022 m², no iba a apreciar esa prueba porque había sido aportada por el representante legal y, por eso, la considera extemporánea. Indica, también, que al no estar incorporada en la demanda, afecta el derecho de contradicción de la entidad territorial demandada, quien no asistió a ninguna de las audiencias celebradas.

World Trade Center, Torre C, Oficina 309

Calle 100 8 A – 55

P.B.X.: 57-1-4320170 - <https://gomezhigueraasociados.com>

E-mail: wgomez@gomezhigueraasociados.com

Bogotá – Colombia

En cuanto al plano catastral elaborado por el IGAC, el a quo manifestó que este muestra que la extensión de terreno cuya reivindicación se busca no hace parte del inmueble de la Federación Nacional de Cafeteros. No explica el sustento de esta afirmación, pero la toma como sustento para negar las pretensiones de la demanda.

En segundo lugar, afirma que la parte demandada no es la poseedora actual del inmueble cuya reivindicación se solicita, sino que es su propietario, por haber sido declarado baldío. Afirma que no se aportaron pruebas que demostraran la posesión del municipio.

En concepto del Despacho de primera instancia, la acción reivindicatoria solo se puede iniciar en contra del poseedor, que no haya acreditado la titularidad del derecho de dominio. Como el municipio abrió un nuevo folio, entiende el Juez de instancia que no es posible la reivindicación en contra de quien exhiba otro certificado.

Complementa lo anterior manifestando que, si la parte actora tenía tantos reproches en contra de la declaratoria de baldío del predio, debió demandar la nulidad del acto administrativo. Entendió el Despacho, con lo anterior, que existía alguna pretensión que buscaba la nulidad del acto administrativo.

Con base en lo anterior, el Despacho considera que existe falta de legitimación en la causa, por activa, porque la Federación Nacional de Cafeteros no acreditó ser la propietaria del predio objeto de reivindicación. También entiende que existe falta de legitimación en la causa por pasiva, porque no se acreditó que el municipio fuera el poseedor del inmueble, y la acción reivindicatoria solo procede en contra de quien acredite ser poseedor, y no exhiba un título de dominio.

II. REPAROS A LA SENTENCIA

1. La Federación Nacional de Cafeteros si acreditó la titularidad de la totalidad del predio.

El Artículo 950 del Código Civil dispone que *“La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”*. La Federación Nacional de Cafeteros ha demostrado ser la propietaria, no solo del área invadida por el municipio, sino de la totalidad del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-2563 y código catastral 00-02-0002-0213-000. Además, aportó el plano catastral en el que el IGAC identifica, con total claridad, el área objeto de reclamación y la ubica dentro del predio Federacafé.

Entonces, se acredita que la Federación es la titular del derecho de dominio del área objeto de reivindicación. Sorprende que el agente del ministerio público y el Despacho

World Trade Center, Torre C, Oficina 309
Calle 100 8 A – 55

P.B.X.: 57-1-4320170 - <https://gomezhigueraasociados.com>

E-mail: wgomez@gomezhigueraasociados.com

Bogotá – Colombia

omitan lo anterior, y tan sólo observen un solo folio de matrícula que nació como resultado de una actuación arbitraria. Lo extraño es que afirmen que el predio le pertenece al municipio, cuando la simple lectura leal y completa del folio revela que el predio fue subdividido y ahora le pertenece a más de 100 personas. Entonces, será viable seguir insistiendo en que el predio le pertenece al municipio?

Jamás se ha escondido que este folio de matrícula existe, todo lo contrario, se mencionó y aportó como prueba, para evidenciar que sólo nació a la vida jurídica en el año 2012, y que este fue el fruto de una actuación irregular de la administración. Esta debe confrontarse a otra actuación de la administración, pero ocurrida en el año 1966.

1.1. En las escrituras no hay error alguno - El certificado de tradición se debía apreciar por el juzgador de primera instancia.

El Despacho que profirió la sentencia objeto de este recurso no logró entender que una escritura como la 430 de 1966, que no indique el área total, tiene plena validez y no contiene un error, si con ella se protocoliza el certificado catastral que indique su cabida. En el interrogatorio de parte la Señora Juez insistió en preguntarle al representante legal de la Federación Nacional de Cafeteros la razón por la cual las escrituras no se habían corregido, a lo que, al finalizar su intervención, se le respondió que en ellas constaba el certificado catastral con su extensión. De ello se debió concluir, en su momento, que no era necesario corregir lo que no tenía error alguno.

Lamentablemente, el Despacho de primera instancia nunca quiso revisar realmente los anexos de la escritura, y se quedó con la simple lectura de la descripción de los cultivos y anexos del predio, para creer que, al decir que este tenía 30 hectáreas de café en producción, 2 hectáreas de café nuevo para coger, 10 hectáreas de pastos naturales, 3 casas de habitación, con un total de ocho piezas, se estaba diciendo que su cabida total era de 30 hectáreas. Sin duda, quien así lo entienda está incurriendo en un grave error, como ocurrió con el a quo.

Pero, quien revise la totalidad del documento, podrá encontrar que, con la escritura pública 490 de 1996, se protocolizó el Certificado No. 184, suscrito por el Jefe de Oficina Delegada de Conservación de Catastro de Valledupar, en el que se indica que la finca denominada El Potosí, en el Corregimiento de Pueblo Bello, cuenta con una superficie de 112 hectáreas 8560 m². El certificado tiene fecha de 25 de junio de 1966.

Lo anterior debería ser suficiente para que un juzgador juicioso entendiera que no existe error en la escritura pública 490 de 1966, y que, en consecuencia, no sería necesario poner en duda la extensión del inmueble denominado El Potosí. Igualmente, no podría



afirmarse, de forma lógica e imparcial, que el predio sólo tenía una extensión de 30 hectáreas.

Como si lo anterior no fuera suficiente, la Federación Nacional de Cafeteros, adelantó, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el trámite de aclaración del certificado de tradición correspondiente al bien inmueble con matrícula inmobiliaria 190-2563. **En dicho certificado ahora se indica, de forma totalmente clara, que la extensión del predio es de 112 hectáreas 5.022 m2.** Veamos:

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
	CERTIFICADO DE TRADICION
	MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 190820985322744786	Nro Matrícula: 190-2563
Página 1	
Impreso el 20 de Agosto de 2019 a las 12:56:15 PM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
CIRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: CGTO DE PUEBLO BELLO	
FECHA APERTURA: 23-02-1978 RADICACIÓN: 78-0465 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1900	
CODIGO CATASTRAL: 00-02-0002-0213-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	
=====	
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS	
ÁREA DE TERRENO: 1125022 M2, ÁREA CONSTRUIDA; 1817 M2, LINDEROS, NORTE, OMAS PAJIZAS EN MEDIO CON FINCAS DE PROPIEDAD DE LOS SE/ORES MANUEL ANTONIO ESTRADA Y RAFAEL POMPILO FUENTES ANTES, HOY DEL SE/OR TEODORO URRUTIA, SUR, LOMAS PAJIZAS EN	

Este trámite se culminó cuando ya el proceso reivindicatorio había iniciado, por lo que se aportó por el representante legal al momento de su interrogatorio de parte. En ese momento el Despacho, no sólo recibió el documento y lo incorporó al expediente, sino que entendió que el único error que existía de ese negocio jurídico había sido corregido.

Extrañamente, la Juez decidió retractarse de su decisión de recibir y apreciar el documento, y, siendo concedora de que la extensión del predio había sido modificada en el certificado de tradición, decidió no valorar el documento que obraba en el expediente y que ya había aceptado como prueba. Lo más reprochable es que sustenta la falta de legitimación por activa en que el certificado indica que el predio tiene una extensión de 30 hectáreas, y que, para el proceso, no va a tener en cuenta que esta información ya fue corregida y que esto se puso en conocimiento del Despacho.

Adicionalmente, para evidenciar el enorme yerro en cabeza del juzgador, debe revisarse que **fue el mismo Despacho quien solicitó, de oficio, aportar, después del interrogatorio de parte, un certificado de tradición que evidenciara la historia del**

inmueble. Precisamente, al atender esta solicitud, la Federación Nacional de Cafeteros le informó al Despacho que el certificado histórico era el mismo certificado de tradición que obraba en el expediente, pues ya lo había aportado el representante legal de la demandante.

Así las cosas, estamos en presencia de un proceso en el que el Juez de primera instancia aceptó el certificado de tradición actualizado como una prueba documental, incorporándola al expediente. Luego decidió decretar como prueba de oficio este mismo documento, a lo que se le informó que el histórico era el mismo certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro, por lo que debía entender que el mismo ya obraba en el expediente. Pero, sin razón alguna, al momento de dictar sentencia, el Juez de instancia prefirió desconocer todo lo anterior, y traer un argumento diferente al proceso, dando a entender que, a pesar de haber aceptado el documento, haberlo decretado como prueba de oficio, e indicar que este obraba en el expediente a folios 322 y 323, no iba a valorar el certificado de tradición actualizado del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-2563, y con código catastral 00-02-0002-0213-000.

Nótese que la falta de legitimación en la causa por activa no hace nada diferente que acoger un argumento del municipio de Pueblo Bello, consistente en que la Federación Nacional de Cafeteros sólo era propietaria de 30 hectáreas porque así lo indicaba el certificado de tradición. Pero olvidó que el dicho de una de las partes no es una verdad absoluta, especialmente, si tiene la prueba fehaciente de que ello no es así.

Incluso, si el Despacho de primera instancia realmente sentía que el documento no había sido aportado oportunamente, pero que era necesario considerarlo para efectos de dictar sentencia, pudo haberlo decretado como prueba de oficio, por segunda vez. Esta alternativa, por absurdo que parezca decretar dos veces una misma prueba de oficio, también estaba a la mano del Juez. Lo que no puede permitirse es que se alegue que la Federación Nacional de Cafeteros no acreditó la propiedad de las más de 112 hectáreas porque el certificado de tradición indica que el predio tan sólo tiene una cabida de 30 hectáreas, pues el Juez ya sabía que esta información era errada.

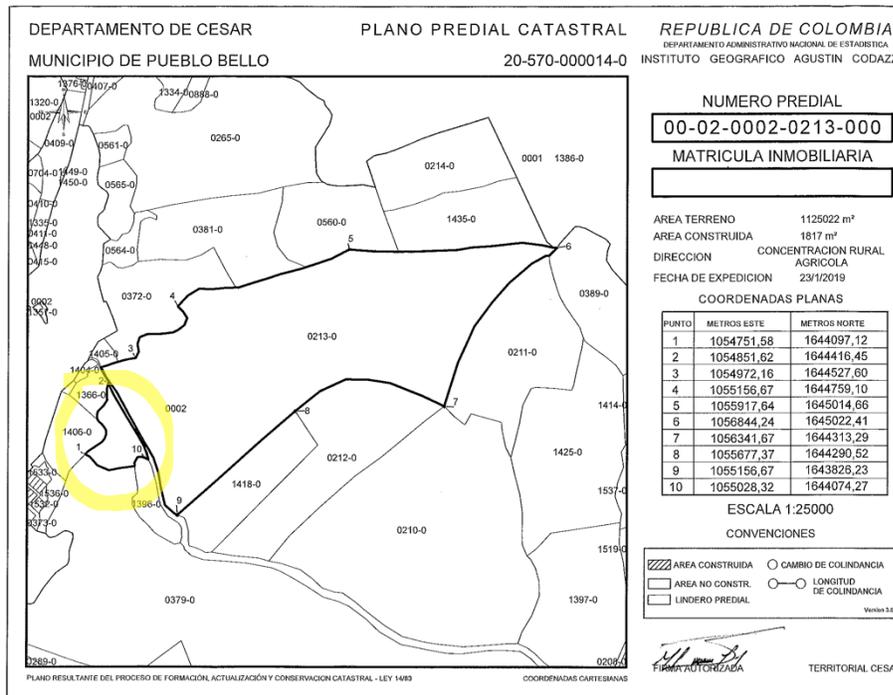
Dictar un fallo judicial, a sabiendas de que su sustento es falso, desdice de la objetividad del juzgador y pone en duda su imparcialidad, especialmente si ya el Honorable Tribunal tiene el precedente que muestra que la misma juzgadora de instancia, de forma caprichosa y alejada del derecho, decidió tener por extemporáneo un dictamen pericial que fue aportado oportunamente. De lo anterior es preciso resaltar la necesidad de que el Tribunal proceda a revocar la decisión atacada, luego de valorar la prueba que fue desconocida por el juzgado de origen.

1.2. El plano catastral indica que el área reivindicada de la Federación Nacional de Cafeteros.

Una prueba que le permitía al Despacho de primera instancia aclarar su inquietud sobre la cabida del bien inmueble denominado El Potosí, identificado con código catastral 00-02-0002-0213-000, es el certificado catastral elaborado por el IGAC. Este documento acredita que el inmueble tiene una cabida total de 1'125.022 m², es decir, 112 hectáreas 5022 m².

Pero el juzgador prefirió ignorarlo por dos razones. La primera, es que este documento no acredita la propiedad, cosa que jamás se alegó en el proceso. No se entiende el empeño de la titular del Despacho de primera instancia por encontrar argumentos falaces para desechar las pretensiones de la demanda, pues la Federación Nacional de Cafeteros no basó su derecho de dominio en este documento, sino en la escritura pública 490 de 1966 y en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-2563. Pretender falsear todo un argumento de la actora, y desconocer todas las pruebas aportadas, para afirmar que la propiedad se quiere basar en un certificado catastral es un claro reflejo de que el Despacho jamás entendió realmente el proceso, o no estaba interesado en hacer prevalecer la realidad sustancial.

La segunda razón es un argumento totalmente ajeno a la realidad, consistente en afirmar que el plano del IGAC muestra que el área objeto de la reivindicación no hace parte del predio de la Federación Nacional de Cafeteros. Veamos el plano catastral para verificar si tiene razón, o no, el Despacho de primera instancia en la sentencia:



Este documento muestra que el predio está comprendido por un área contenida entre los 10 puntos georreferenciados, estando el área objeto de reivindicación entre los puntos 1, 2 y 10. En ninguna parte del bien se dice que este lote se encuentre por fuera del predio, o que figure registrado bajo otra referencia catastral.

Lamentablemente, esto no lo quiso ver el Despacho, quien olvidó que la línea divisoria que delimitaba el área invadida corresponde a una carretera que cruza el predio en esos puntos, y no es una línea divisoria con otro predio. Si así fuera, el IGAC no hubiera resaltado el límite de ese polígono, sino que lo hubiera excluido del área total. Pero al incluir los puntos 1, 2 y 10 en el cálculo del área total, es claro que este documento no da a entender lo que, lamentablemente, se atrevió a afirmar el Juez de conocimiento. Este empeño por no apreciar lo evidente no puede ser de recibo en una actuación judicial.

2. El municipio de Pueblo Bello si está legitimado en la causa por pasiva.

2.1. La reivindicación permite la confrontación de títulos.

Será el Honorable Tribunal quien determine si, realmente, en un proceso reivindicatorio se debe declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva cada vez que el demandado aporte al proceso un certificado de tradición y libertad diferente, o un título

de dominio distinto. Esto cierra la opción a todo aquel propietario que identifica que un tercero ha invadido su predio y exhibe títulos errados, o que tienen menor valor que el propio.

Para estos casos el Juez está en el deber de enfrentar los títulos, determinando su antigüedad y su vocación de legalidad. En este caso, se echa de menos la confrontación entre los títulos de la Federación Nacional de Cafeteros, conformados por (i) la Ordenanza departamental No. 7, de noviembre 18 de 1963, emitida por la Asamblea Departamental del Magdalena; (ii) la Escritura Pública 490 de 1966 suscrita por el Departamento del Magdalena; y (iii) el certificado de tradición correspondiente al predio con folio de matrícula 190-2563; y los títulos del municipio de Pueblo Bello, conformados por (i) la Resolución 172 de marzo de 2012, que fue revocada por ilegal, y reemplazada por la Resolución 581 de agosto de 2012.

Aquí se debía tener en cuenta la antigüedad, la participación del departamento en la donación a la Federación Nacional de Cafeteros, la supremacía de la Ordenanza Departamental sobre una Resolución municipal, entre otras. Este análisis se omitió en su totalidad, pues el Juzgado, desde un comienzo, se inclinó por favorecer los intereses del municipio y dar total valor a la reprochable actuación del municipio de Pueblo Bello.

2.2. La reivindicación se puede dirigir contra quien no es el actual poseedor.

Sorprende que, a pesar de que este argumento fue utilizado para rechazar la demanda, siendo revocada la decisión, se quiera insistir en ella, a sabiendas de que es contraria derecho. La interpretación del Juez, y de un agente del ministerio público que se empeñó en defender al municipio de Pueblo Bello, no puede alterar una norma tan clara como el Artículo 955 del Código Civil, que permite dirigir la acción “contra el que enajenó la cosa para la restitución de lo que haya recibido por ella, siempre que por haberla enajenado se haya hecho imposible o difícil su persecución; y si la enajenó a sabiendas de que era ajena, para la indemnización de todo perjuicio”.

Esta norma permite que se demande a quien enajenó la cosa e hizo difícil su persecución. No se entiende la duda que pueda surgir en el Despacho autor de la sentencia atacada sobre este punto, pues se trata solo de cumplir la ley. Si se ha demostrado en el proceso que el municipio fue quien perturbó la posesión que ejercía el titular del derecho de dominio, y lo reconoció en el acta suscrita en marzo de 2012, y en el folio de matrícula inmobiliaria que creó constan todas las cesiones hechas por el municipio, no se ve la necesidad de ocultar, o no querer ver esta situación.

Debe notarse que el folio de matrícula sí se apreció por el Despacho para afirmar que el titular del derecho real de dominio era el municipio (cosa que no es cierta), pero no se

World Trade Center, Torre C, Oficina 309
Calle 100 8 A – 55

P.B.X.: 57-1-4320170 - <https://gomezhigueraasociados.com>

E-mail: wgomez@gomezhigueraasociados.com

Bogotá – Colombia

apreciaron las cerca de 100 cesiones del derecho de dominio. Hay que ser enfáticos en que el municipio no tenía ningún título sobre el predio, ni la posesión del mismo, hasta que, en el año 2012, de forma equivocada, creó de la nada un título al afirmar que un predio rural podía ser declarado como baldío urbano según la ley Tocaima. Este acto fue inscrito y, con base en el, surgió un folio de matrícula inmobiliaria totalmente nuevo. Estos son los dos actos que constituyen el título del municipio.

Hoy en día no es posible afirmar que el municipio es el propietario del predio, pues el certificado de tradición que surgió luego de lo anterior, que corresponde al predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-136778, demuestra que este fue cedido a una gran cantidad de personas. Por esta misma razón, el municipio tampoco es el actual poseedor.

Pero sí se puede afirmar que el municipio se consideró poseedor en el año 2012, al firmar un acta en la que indica que se apropia del bien, manifestando que este es baldío (sin serlo) y le prohíbe la entrada a la Federación Nacional de Cafeteros. Con posterioridad, expidió la Resolución 175 de 2012, para materializar su calidad de propietario, sin embargo, este acto administrativo fue revocado tiempo después, pues el propio municipio aceptó que un predio rural no podía ser declarado como baldío urbano según la Ley Tocaima.

Las siguientes anotaciones revelan que el predio, que luego pasó a considerarse como bien fiscal, fue cedido a la comunidad que años atrás había intentado, infructuosamente invadirlo. El contrasentido es que la misma autoridad de policía que muchas veces expulsó a los invasores, cambió de posición y les legitimó la invasión al expulsar del mismo a su legítimo propietario, y luego cediéndoles el bien a título gratuito.

Así las cosas, el municipio entró en posesión del bien, luego adquirió ilegítimamente la propiedad mediante la fabricación de un título de dominio, y hoy en día manifiesta que el predio le pertenece a la comunidad, representada en centenares de personas, lo que imposibilita, o al menos dificulta, la reivindicación de manos de estos terceros.

En conclusión, **se encuentra plenamente acreditado el presupuesto del Artículo 955 del Código Civil, consistente en demandar la reivindicación de manos de quien lo ha enajenado y ha hecho difícil su reivindicación de manos de su poseedor actual.** Aquí se ve, con total claridad, que la reivindicación no siempre debe intentarse en contra del poseedor actual.

El afán del Despacho por proteger, a toda costa, al municipio, omitiendo la aplicación de una norma, no tiene cabida en el ordenamiento jurídico, pues los jueces están sometidos al imperio de la ley, por encima de cualquier consideración subjetiva. Es así que, en sede

World Trade Center, Torre C, Oficina 309

Calle 100 8 A – 55

P.B.X.: 57-1-4320170 - <https://gomezhigueraasociados.com>

E-mail: wgomez@gomezhigueraasociados.com

Bogotá – Colombia

de apelación, se debe dar aplicación irrestricta a la norma, validando la alternativa que el legislador creó para casos como el que nos ocupa.

2.3. En el proceso no se discute la legalidad de un acto administrativo.

Por otro lado, es claro que en este proceso no se puede atacar la legalidad de un acto administrativo, sería absurdo pensar en tal posibilidad y quien lo hace no se ha tomado el trabajo de entender el fondo del proceso. En ninguna de las pretensiones se solicitó lo que el Despacho de primera instancia pretende presentar como argumento de la parte actora. Nada más errado y falaz.

Una cosa es que se indiquen las falencias de los títulos del municipio de Pueblo Bello, y otra, muy diferente, es que se solicite, en un proceso reivindicatorio, la nulidad de un acto administrativo. Pero, como ya se dijo, el Despacho autor de la sentencia no quiso dar el trámite adecuado al proceso reivindicatorio por creer que en estos no es admisible enfrentar títulos de dominio.

Ahora bien, si el a quo quería dar valor a la Resolución 175 de 2012, debió empezar por leer realmente las pruebas documentales, y ahí encontrar que esta resolución fue revocada directamente y desapareció del mundo jurídico. Entonces, tenemos que el Juez de primera instancia basó su decisión, entre otras, en la defensa de la presunción de legalidad de un acto administrativo que fue revocado. Esto es un irrespeto por la lealtad procesal y por el mínimo de conocimiento que le corresponde al Juzgador sobre sus procesos, especialmente, si va a proferir un fallo que ponga fin al trámite.

Adicionalmente, causa extrañeza que el juzgador si haya visto la presunción de legalidad de un acto administrativo, como fue la Resolución emitida por el municipio demandado, que declaró baldío un bien, sin tener la facultad para ello, y pasa por alto que, mucho antes de que este acto se profiriera, existe otro, de superior jerarquía, que es una ordenanza, que autorizó la cesión del predio a la Federación Nacional de Cafeteros, que no consideraba baldío el bien, y que se materializó mediante la escritura suscrita por el gobernador del Magdalena.

Las bases del conocimiento jurídico se fundan en la pirámide normativa, atribuida a Kelsen, en la que se indican cuáles normas prevalecen sobre otras, dentro de un ordenamiento jurídico. Al respecto, y en aplicación del derecho colombiano, siempre ha sido claro que las ordenanzas y resoluciones departamentales, priman sobre los acuerdos y resoluciones municipales. Pero, en este caso, el fallo se basa en hacer primar una resolución de orden municipal, posterior en el tiempo, sobre una ordenanza departamental, que jamás ha sido declarada nula y que continúa vigente. Esta forma de

rebatir los principios básicos de derecho, hacen que el fallo esté arropado por una clara ilegalidad.

A pesar de lo anterior, en estos casos el Juez no está obligado a acoger la presunción de legalidad de un acto administrativo, especialmente, en los casos en que es evidente que la actuación de la administración desbordó la esfera de lo legal y afecta los derechos constitucionales de un particular.

Brilla, entonces, por su ausencia, el real trabajo del juez ordinario en un proceso reivindicatorio.

3. Los restantes requisitos de la acción reivindicatoria están presentes y probados en el trámite procesal.

3.1. Lo probado en el proceso de primera instancia.

- El Estado, representado por el departamento del Magdalena, adquirió en el año 1938 una zona de terreno de aproximadamente 112 hectáreas, a través de la Escritura 10 de 1938, expedida en la Notaría 1ª de Santa Marta.
- El Estado cedió el predio a la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, mediante Escritura 490 del 4 de agosto de 1966, expedida en la Notaría 1ª de Santa Marta. En esta escritura se encuentra un certificado catastral que indica el área del predio (112 h aprox).
- La FNC ha ejercido actos de señor y dueño sobre el área de terreno durante varios años, cultivando, criando ganado, desarrollando labores de capacitación y formación, pagando impuestos, etc...
- En el año 2012, luego de varios intentos de invasión de particulares, el municipio decidió impedir a la FNC el ingreso al inmueble y dio a entender a la comunidad que el bien era baldío.
- En el mismo año se expidió una resolución que entendía que el predio estaba en suelo urbano y que, por ello, era baldío, en aplicación de la Ley Tocaima.
- El municipio cedió el predio a más de 100 personas, que se presumen terceros de buena fe, impidiendo a la FNC buscar la reivindicación de manos de los actuales poseedores.

3.2. Lo que se pudo concluir luego de la demanda y la contestación de la demanda.

a. Presupuestos de la acción reivindicatoria.

Para ello se han acreditado los supuestos de la acción reivindicatoria, a saber, la calidad de propietario del demandante, la identidad del bien, y, en aplicación del Artículo 955 del Código

World Trade Center, Torre C, Oficina 309

Calle 100 8 A – 55

P.B.X.: 57-1-4320170 - <https://gomezhigueraasociados.com>

E-mail: wgomez@gomezhigueraasociados.com

Bogotá – Colombia

Civil, se ha demandado al municipio de Pueblo Bello, en su calidad de la calidad de entidad que enajenó la cosas, de tal suerte que ha hecho imposible o difícil su persecución. Estos requisitos no fueron atacados por la parte demandada, quien se limitó a defender un acto administrativo que no es objeto de reproche en el proceso que nos ocupa porque el Juez Ordinario no sería competente para ello.

Argumenta la defensa del ente territorial que este actuó en cumplimiento de disposiciones constitucionales y legales al momento de despojar de la posesión a su legítimo titular, a saber, la Federación Nacional de Cafeteros. Sin embargo, este hecho es totalmente alejado de la realidad, y responde a una estrategia defraudatoria que culminó con el arrebato del predio a mi poderdante.

b. De la declaración del representante legal de la FNC, se puede tener como probado:

Que el predio fue adquirido por la FNC de buena fe, y respondiendo a un acto administrativo – Ordenanza, que es de mayor jerarquía que una Resolución de un alcalde.

Que el bien fue adquirido por un departamento a un particular, y que este departamento luego lo transfirió a una entidad sin ánimo de lucro para desarrollar actividades de experimentación y formación agrícola.

Que el predio ha sido explotado económicamente desde que se adquirió y la FNC siempre ha pagado el impuesto predial del inmueble.

Que desde el año 2011 comenzaron actos de perturbación en una zona de propiedad de la FNC, los cuales terminaron en el año 2016 con una perturbación total y la construcción de un barrio en el terreno invadido.

Que en marzo de 2012 el municipio despojó a la FNC de la posesión del predio de su propiedad, y luego hizo imposible que esta lo persiguiera de manos de sus actuales poseedores.

Que el municipio anunció que el predio era un baldío de propiedad del municipio, y se lo adjudicó acudiendo a la Ley Tocaima, a pesar de que este se encontraba en terreno rural, y no en suelo urbano, como exigía la ley.

Que para dar apariencia de legalidad a la errada actuación del municipio, el Concejo procedió en abril de 2012 a declarar el terreno invadido como de suelo suburbano, todo esto, con posterioridad al título inicial de perturbación y adjudicación del bien.

Que el municipio se abrogó una facultad que no tiene, consistente en declarar baldío un predio de naturaleza rural, función que era propia, en ese entonces, del Incoder y de los jueces.

Que el municipio tenía tan claro que el predio no era baldío, que tuvo que acudir al Incoder para lograr que este iniciara el proceso de clarificación de títulos. Esto no se ha hecho aún, por lo que es claro que el predio de la FNC era y sigue siendo de naturaleza privada.

Que desde la escritura de adquisición del departamento se ha anexado el certificado catastral que indica que el predio tiene más de 112 hectáreas.

Que la FNC siempre ha pagado los impuestos del predio que, curiosamente, se los cobra la misma entidad que luego declaró que ese bien era baldío.

3.3. La motivación para demandar se sustenta en lo siguiente:

1. El municipio ha anunciado su intención de apropiarse de la totalidad del predio para seguir desarrollando proyectos de vivienda.
2. Los particulares, motivados por el ilegal actuar del municipio, han decidido, infructuosamente, invadir otras áreas del predio.

a. Normas en que se basa la reivindicación solicitada por la FNC:

ARTICULO 946. CONCEPTO DE REIVINDICACION La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

ARTICULO 950. TITULAR DE LA ACCION. La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.

ARTICULO 952. PERSONA CONTRA QUIEN SE INTERPONE LA ACCION. La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

ARTICULO 955. REIVINDICACION DEL PRECIO DE BIEN ENAJENADO. La acción de dominio tendrá lugar contra el que enajenó la cosa para la restitución de lo que haya recibido por ella, siempre que por haberla enajenado se haya hecho imposible o difícil su persecución; y si la enajenó a sabiendas de que era ajena, para la indemnización de todo perjuicio.

ARTICULO 957. ACCION DE DOMINIO CONTRA POSEEDOR DE MALA FE. Contra el que poseía de mala fe y por hecho o culpa suya ha dejado de ser poseedor, podrá intentarse la acción de dominio, como si actualmente poseyese.

b. De la fijación del litigio:

El Despacho fijó el litigio así: Si el demandante tiene el derecho de dominio, si tiene la calidad el municipio de poseedor, la singularidad o si se trata de cosa determinada (mismo bien y hace parte del predio de mayor extensión), si el demandado estaba en

posesión del bien, si el bien tenía o no el carácter de bien baldío antes de que el municipio de Pueblo Bello declarara el dominio y luego lo transfiriera.

El litigio se puede resolver de la siguiente forma:

- Es claro que la FNC es el legítimo propietario de la franja de terreno de la que fue despojada por el municipio de Pueblo Bello. La titularidad proviene de la Escritura 430 de 1966 que tiene como anexo el certificado catastral que indica que el inmueble tiene una extensión superior a 112 hectáreas. Adicionalmente, cuenta con el certificado de tradición que indica la extensión real y describe las tradiciones de dominio.
- Está probado que el municipio fue quien despojó de la posesión a la FNC a través de una resolución que declaró baldío solo una pequeña parte del predio, afirmando que este era urbano, sin serlo. Surge la duda de por qué declaró baldío solo es aparte. Si todo el predio tiene la misma génesis y todo estaba ubicada en suelo rural, lo coherente era entender que, entonces, todo el predio era baldío. Pero, como ya se ha indicado, el bien no es baldío, lo que lleva a concluir que lo único que hizo el municipio fue inventarse algún camino jurídico para lograr apoderarse solo de la extensión de terreno que necesitaba.

Debe tener en cuenta el Despacho que el municipio jamás tuvo certeza de que el predio fuera baldío, primero, porque no tenía la competencia para declararlo baldío, como lo hizo, y segundo porque se atrevió a pedir al INCODER que le aclarara si el predio era baldío o no. Esto demuestra la mala fe en su actuar.

Si se pregunta la razón por la que se demandó al municipio y no a los más de 100 poseedores actuales del predio, se insiste en que la respuesta está en el Artículo 955 del Código Civil, que se refiere a la REIVINDICACION DEL PRECIO DE BIEN ENAJENADO, así: “La acción de dominio tendrá lugar contra el que enajenó la cosa para la restitución de lo que haya recibido por ella, siempre que por haberla enajenado se haya hecho imposible o difícil su persecución; y si la enajenó a sabiendas de que era ajena, para la indemnización de todo perjuicio”.

- La identidad del predio está totalmente acreditada. El dictamen pericial y el plano catastral elaborado por el IGAC muestran, sin lugar a dudas, que el área de terreno que se busca reivindicar le pertenece a la FNC. Basta comparar los títulos de mi poderdante con los de la demandada para darse cuenta de que los primeros datan de los años 30, y tienen una secuencia de tradiciones en la que se encuentra el Estado como adquirente y donante. Por su parte, los títulos del municipio datan de 2012, y se basan en una resolución que, sin tener competencia para ello, declaró baldío un predio que no podía ser entendido como baldío.

En este punto, debe tenerse en cuenta que la falta de identidad operará en aquellos casos en los que, dentro del proceso, ha sido discutida la identificación del predio, es decir, en los reivindicatorios en los que la parte demandada alega que se pretende reivindicar un inmueble diferente al que le pertenece. Pero en este caso ese camino

World Trade Center, Torre C, Oficina 309
Calle 100 8 A – 55

P.B.X.: 57-1-4320170 - <https://gomezhigueraasociados.com>

E-mail: wgomez@gomezhigueraasociados.com

Bogotá – Colombia

lo tenía allanado el Despacho, en primer lugar, porque la parte demandada reconoció que se trata del mismo bien, y por eso expuso como argumento que el bien inmueble fue declarado baldío por esa entidad territorial.

- La parte demandante se encontraba en posesión del bien al momento del despojo, Prueba de ello son las fotos que muestran la explotación a través de ganado vacuno, las construcciones existentes y las actuaciones policivas a las que se acudió, que culminaron con el Acta de Compromiso 001 de 1 de marzo de 2012, en la que el municipio de Pueblo Bello, en lugar de garantizar que los terceros invasores no volvieran a ingresar, les da pie para que mantengan sus aspiraciones delictivas afirmando que el predio se considera un baldío del municipio.
- El bien no era baldío, ni se presumía como tal, al momento en que el municipio inició los actos de despojo. La mejor prueba de ello es que el INCODER manifiesta en la solicitud de clarificación de linderos que se aportó en el interrogatorio de parte del representante de la FNC que el municipio de Pueblo Bello le había consultado si el predio era o no baldío. Otra evidencia de este hecho es que los municipios no tienen la facultad legal de declarar baldío un inmueble, para eso están el INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras) y los jueces de la República. Finalmente, el dictamen pericial indica que el predio objeto de este proceso era rural al momento de los hechos de despojo, lo que impedía que se aplicara la Ley Tocaima, pues esta es exclusiva para los predios urbanos. Incluso, actualmente, el predio no es urbano, pues el perímetro no ha podido ser extendido hasta allá. Lo máximo que pudo hacer el municipio fue, tiempo después de haber expedido la resolución que declaraba baldío urbano el predio de la FNC, entender que se trataba de un área suburbana, que se califica como predio rural, con ciertas adecuaciones y usos propios del suelo urbano.

Alega el municipio que el bien objeto del presente proceso es un bien de uso público, pero más adelante lo califica como baldío. Para sustentar esto último, afirma que no tenía un titular del derecho de dominio, situación que facilitó su declaratoria de baldío y posterior adjudicación a través de falsos presupuestos que, supuestamente, se adaptaban a la denominada Ley Tocaima.

Sea lo primero aclarar que el predio de propiedad de la Federación Nacional de Cafeteros no puede estar catalogado como bien de uso público, ni como un predio baldío, como erradamente pretende dar a entender el municipio de Pueblo Bello. En efecto, el Artículo 63 de la Constitución de 1991 se refiere a los bienes de uso público sin dar a entender que un predio como el de la Federación Nacional de Cafeteros pertenezca a esta categoría.

Se habla de bienes baldíos cuando estos están ubicados en territorio colombiano y no tienen dueño, y de bienes de uso público como los pertenecientes al Estado, pero su uso y disfrute pertenece a todos los ciudadanos colombianos. Un ejemplo de estos bienes son los parques, las calles, las plazas.

World Trade Center, Torre C, Oficina 309
Calle 100 8 A – 55

P.B.X.: 57-1-4320170 - <https://gomezhigueraasociados.com>

E-mail: wgomez@gomezhigueraasociados.com

Bogotá – Colombia

De este modo se aclara que no es lo mismo hablar de un bien de uso público, que hablar de un baldío. Los primeros son imprescriptibles, inalienables, inembargables, y no son susceptibles de dominio privado. Por su parte, los bienes baldíos no tienen dueño, pero pueden ser adjudicados por el Estado a un particular, pasando este a ser de dominio privado.

Lo cierto es que el predio que fue adquirido por la Federación Nacional de Cafeteros de manos de la gobernación del Magdalena no puede ser catalogado ni como baldío, ni como bien de uso público. Sin embargo, el municipio quiso arroparse de una investidura que no le pertenecía para declarar que el predio era un bien baldío, luego dispuso que el bien, que estaba catalogado como rural, iba a ser de expansión urbana, para adjudicárselo como si fuera un baldío ubicado en terreno urbano.

Cómo puede ser baldío un predio que fue comprado por el Estado a un particular, para luego donarlo a una entidad gremial sin ánimo de lucro como es la Federación Nacional de Cafeteros. Será que el Estado puede adquirir bienes baldíos y pagar por ellos? Será que el Estado puede donar un bien y que este siga siendo baldío? Las dos respuestas deben ser negativas si es que el derecho tiene algún sentido.

c. El municipio de Pueblo Bello aceptó la identidad del predio objeto de reivindicación.

Como se indicó previamente, el municipio, al contestar la demanda, aceptó que el bien objeto de la reivindicación es el mismo que el municipio manifiesta que adquirió con base en la Ley Tocaima. Por ello, cualquier discusión sobre este tópico quedó zanjada, y no sería válido ahora discutir aquello en lo que las partes están de acuerdo.

d. El dictamen pericial brindaba claridad al Despacho.

En el proceso el Juez no mencionó ni tuvo en cuenta las conclusiones del dictamen pericial aportado, el cual se allegó dentro del término de “más o menos” 30 días, y con no menos de 10 días de antelación a la celebración de la audiencia de instrucción y juzgamiento, y debía ser valorado por el Despacho. En este experticio la Lonja Inmobiliaria del Cesar identifica el área objeto de reivindicación, afirma que el predio es rural, concluye que el área hace parte del inmueble El Potosí de propiedad de la Federación Nacional de Cafeteros, y le da un valor al bien. Si el Despacho de primera instancia no lo quiso valorar y tener en cuenta en sus conclusiones, es porque no le interesaba llegar a la verdad en este caso puntual.

Afortunadamente, el Honorable Tribunal, conecedor de tamaña injusticia, revocó la decisión que tenía por extemporáneo el dictamen aportado, y ordenó que se incorporara al proceso.

3. De todo lo anterior se debe concluir:

- Que la FNC adquirió el bien de buena fe, ya que provino de una donación de un ente estatal.
- Que el departamento le impuso una carga a la FNC que se ha venido cumpliendo.
- Que la FNC cuenta con justo título y buena fe.
- Que la FNC ha poseído y explotado el bien, de forma continua, desde 1966 hasta 2012, fecha en la que fue expulsado del bien por el municipio.
- Que el municipio, sin tener competencia para ello, declaró baldío un predio rural, y se lo adjudicó, y luego, para subsanar su error, declaró suburbano un predio rural. Pero el suelo suburbano sigue siendo rural.
- Que el municipio perturbó la posesión de la FNC desde marzo de 2012, impidiéndole utilizar y disponer del predio.
- Que el municipio hizo imposible a la FNC reivindicar el predio de manos de sus actuales poseedores, al cederlo a título gratuito a terceros de buena fe contra quienes no podrá ejercer la reivindicación.
- Que actualmente la FNC cuenta con un justo título, conformado por la Escritura 490 y la Ordenanza Departamental, y buena fe, al haber recibido el bien de manos del propio Estado. Mientras que el municipio tiene un título que se basa en una Resolución de un alcalde y un Acuerdo Municipal, que además de partir de una clara violación de la ley, son de inferior jerarquía que la Ordenanza Departamental. No puede ser esta la excepción en que una resolución municipal tenga mayor fuerza o pueda derogar una ordenanza departamental.
- Que el municipio es poseedor de mala fe, ya que siempre tuvo claro que sus títulos fueron fabricados para defraudar los intereses de la FNC.
- Que desde el compromiso de marzo 1 de 2012 el municipio afirmó que la FNC no podría volver a ingresar a su predio, e indicó que el inmueble era un baldío de propiedad del municipio, sin tener competencia para ello. Esto prueba que la FNC tenía la posesión y fue perturbada por el municipio.
- Que para marzo de 2012 el predio de la FNC no era de naturaleza urbana, por lo que no le era viable aplicar la Ley Tocaima para apropiarse del predio.

- Que el propio municipio fue conciente de ello, y por eso solicitó al Concejo volver suburbano el predio del que ya se había apropiado. Pero tampoco tuvo en cuenta que el suelo suburbano sigue siendo rural.
- Que el mismo municipio, siendo conciente de su error al haber declarado baldío un predio que no era urbano, y la ilegalidad de su proceder al volverlo urbano con posterioridad, procedió a solicitar al Incoder que determinara si el predio era baldío a través del proceso de clarificación de títulos. Esto prueba que el predio jamás ha sido declarado baldío y, por el contrario, se presume de propiedad privada, en aplicación de las presunciones contenidas en la Ley 160 de 1994, según la cual es privado un predio que cuente con una cadena de tradiciones superior a 10 años y sea explotado económicamente por su propietario.
- Se insiste en que no puede ser baldío un bien que fue comprado por el Estado, y que el propio estado, con posterioridad, lo donó a una entidad gremial sin ánimo de lucro.
- El valor del predio, no solo se encuentra determinado en el dictamen pericial aportado por la Federación Nacional de Cafeteros, sino que se puede tomar del valor del avalúo catastral incluido en los recibos de pago de impuesto predial.

III. PETICIÓN:

De conformidad con los argumentos anteriormente expuestos, de la manera más respetuosa solicito que el Honorable Tribunal proceda a revocar, en su totalidad, la Sentencia dictada por el Juzgado Quinto Civil del Circuito en desarrollo de la audiencia celebrada el 6 de septiembre de 2019 y, en su lugar, sean acogidas las pretensiones de la demanda.

Cordialmente,



WILSON GÓMEZ HIGUERA
T.P. No. 115.907 del C. S. de la J.
C. de C. No. 79.950.684 de Bogotá.