

**TEMA: BIEN BALDÍO RURAL** - predio rural situado dentro de los límites del territorio nacional que carece de un dueño particular y que, por este motivo, le pertenecen a la Nación. Son bienes que no se pueden adquirir por prescripción. /

**HECHOS:** La acción judicial está dirigida a condenar al demandado a restituir el inmueble y a pagar los frutos que se hubieren podido percibir. En primera instancia se desestimaron las pretensiones de la demanda principal y en su lugar se reconoció la prescripción a favor de Venecia Construcciones S.A.S., sobre el bien inmueble, y se declaró propietaria a la sociedad demandada y se ordenó inscribir la sentencia en el registro respectivo, esto debido a que aunque se reconoció la titularidad del derecho de dominio de la demandante en reivindicación, se consideró con base en la prueba disponible que tal titularidad es sólo formal, pues ni la demandante ni quien la antecedió en el registro del dominio habrían detentado la posesión material del lote. Le corresponde a la Sala determinar en virtud del recurso de apelación si el bien inmueble objeto del litigio es un bien privado susceptible de ser adquirido por prescripción; o si se trata un bien baldío que no puede ser adquirido por ese modo.

**TESIS:** (...) El reconocimiento de la reivindicación del inmueble tiene su razón de ser en la Sala plena de la Corte Constitución señaló las siguientes reglas jurisprudenciales: “462. De la jurisprudencia reseñada se tiene que, salvo algunos casos excepcionales, la CSJ ha tenido una posición consolidada respecto a la forma de probar la propiedad privada y de adquirir el dominio de bienes baldíos. La jurisprudencia más reciente indica que (i) los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título originario expedido por el Estado -que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley; (iii) la ausencia de prueba registral y titulares de derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido; (vi) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales”. (...) En la sentencia SU 288 de 2022 se consideró que, para dar el peso adecuado a la finalidad constitucional del régimen de baldíos, además de las reglas transcritas, debían respetarse las siguientes: - Al admitir una demanda de pertenencia sobre un bien rural, los jueces civiles deberán informar a la ANT sobre la iniciación del proceso. - La información de la iniciación del proceso de pertenencia a la ANT tiene una función esencialmente probatoria y, en consecuencia, no implica vincularla como parte o litisconsorte. - La ANT tiene la obligación de actuar con especial diligencia para contribuir de manera eficaz a la administración de justicia. (...) Para acreditar la propiedad privada de un predio rural cuya declaración de pertenencia se pretende, con base en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, se aclaró lo siguiente: o La propiedad privada de predios rurales se prueba con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal. o En subsidio, se prueba con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. o Quien pretenda adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio tiene la carga de acreditar dentro del proceso de pertenencia los requisitos para ello. o En todo caso en los procesos de declaración

de prescripción adquisitiva de inmuebles rurales, el juez de conocimiento, además de tomar en consideración el certificado del registrador de instrumentos públicos que deberá allegarse a la demanda, recaudará, de oficio, las pruebas que considere necesarias para establecer el dominio privado en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 (...) Se resalta especialmente la consideración del numeral 487: “En consecuencia, por las razones expuestas en el capítulo 6.2.1. de esta providencia, se unifica la jurisprudencia con el fin de establecer que el artículo 1 de la Ley 200 de 1936 debe interpretarse dentro del contexto de la Ley 160 de 1994 y conforme con las normas constitucionales relacionadas con el acceso a la tierra por parte de los campesinos, razón por la que debe entenderse que se encuentra vigente sólo en cuanto establece que la posesión consiste en la explotación económica del suelo con cultivos o ganados y otros de igual significación económica. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. A partir de la Ley 160 de 1994, se considera que hay explotación económica cuando ésta se realiza de una manera regular y estable, es decir, cuando al momento de la práctica de la inspección ocular tenga más de un (1) año de iniciada y se haya mantenido sin interrupción injustificada. No obstante, 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”. (...) (...) Existe una cadena de tradiciones que rompería la presunción de baldío en razón de lo dispuesto en el artículo numeral 1º inciso 2 del artículo 48 de la Ley 160, lo cierto es que tal falsa tradición no tiene ese efecto, por faltar el requisito de la posesión con explotación económica agraria y rural. Es decir, ante la ausencia de explotación económica del predio rural, estaríamos ante una excepción a la posibilidad de romper la presunción de baldío (SU-288 de 2022). (...) Finalmente se confirma los numerales primero y quinto de la sentencia de primera instancia y se revoca los numerales segundo, tercero y cuarto, esto porque, se considera que el bien objeto del litigio es imprescriptible, por tratarse de un baldío y al ser un predio que el Estado no adjudicó, sino que se comenzó a ocupar por poseedores de otros predios privados, es improcedente reconocer la prescripción, y resulta inviable reivindicar.

M.P: MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ.

FECHA: 02/04/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**  
**SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, dos de abril de dos mil veintitrés

<b>Tipo de pretensión:</b>	Reivindicatorio
<b>Procedencia:</b>	Juzgado Civil-Laboral del Circuito de Girardota
<b>Demandante:</b>	Gricel Amparo Gallo Gallo
<b>Demandado:</b>	Luís Alberto Rojas Mesa.
<b>Radicado:</b>	<b>05308 31 03 001 2011 00550 01</b>
<b>Asunto:</b>	Para beneficiarse de las falsas tradiciones con el fin de romper la presunción de baldío de un bien rural -art. 48 L. 160-, quien pretenda reivindicar o adquirir por prescripción debe acreditar un dominio o una posesión cualificada: la explotación económica del bien en relación con la vocación rural del territorio: cultivos, ganados, etc. Si no hay título originario otorgado por el Estado, o falsas tradiciones con posesión que implique explotación económica agraria, el bien se reputa baldío. Por tanto, no reivindicable ni prescriptible.

**ASUNTO**

La Sala resolverá el recurso de apelación interpuesto frente a la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2023, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Girardota, mediante la cual se desestimaron las pretensiones de la demanda originaria.

**ANTECEDENTES**

**La demanda (cfr. c. 001, arch. 01, fls. 50 y s.s.)**

Gricel Amparo Gallo Gallo demandó a Luís Alberto Rojas Mesa dando lugar a un proceso civil con pretensión reivindicatoria. Como fundamentos de hecho de la demanda, se alega lo siguiente:

El 23 de marzo de 2007, mediante escritura pública 1.306 de la Notaría Cuarta del Círculo de Medellín, la demandante habría adquirido por tradición un lote de terreno situado en

el municipio de Copacabana, paraje El Zarzal, con matrícula inmobiliaria número 012-0015706.

Se afirma que las vendedoras del predio, Leonelia Pérez Orrego, Deisy Yojhana López Pérez y Yurany López Pérez eran adjudicatarias por sucesión del lote, en calidad cónyuge e hijas de Nelson Alberto López Echeverri; quien “*luego de haber sido secuestrado en la ciudad de Medellín (...), fue asesinado y encontrado en una fosa común en el municipio de San Vicente*”, el 20 de diciembre de 1988.

Se indica que el demandado, propietario de un predio vecino –también ubicado en El Zarzal, con matrícula inmobiliaria 012-0004385-, estaría ejerciendo posesión sobre el lote de terreno de propiedad de la demandante. En efecto, se afirma que en el lote “se construyeron unas canchas deportivas y en la actualidad se encuentra en poder del señor Luís Alberto Rojas Mesa, quien lo tiene con ánimo de señor y dueño desde el día 23 de marzo de 2007”. Es decir, desde el mismo día que la demandante habría suscrito la escritura de compraventa que afirma como su título de propiedad.

Lo que se pretende es que se condene al demandado a restituir el inmueble y a pagar los frutos que se hubieren podido percibir.

#### **La contestación a la demanda (cfr. c. 001 arch. 1, fls. 98 y s.s.)**

Tras suscitarse y resolverse un conflicto de competencia, la notificación del demandado se realizó personalmente, a través de su apoderado, el 7 de febrero de 2014. Sobre los hechos de la demanda, se afirmó que el demandado Rojas Mesa poseyó durante más de 25 años el lote de terreno cuya propiedad afirma la demandante. Agrega que, a la fecha de notificación de la demanda, la poseedora actual del lote sería Diana Marcela Montoya Gómez. Se proponen las excepciones y defensas que se denominan: falta de legitimación en la causa por pasiva, falta de causa para pedir, inexistencia de causa para reivindicar.

Se propone demanda de reconvención alegando la prescripción.

#### **Trámite**

El 29 de mayo de 2014, después de correr traslado a las excepciones, el juzgado decretó pruebas y citó a audiencia para su práctica, con base en las reglas del Código de Procedimiento Civil (cfr. fl. 102 y s.s.). El 9 de septiembre de 2014, en audiencia, el juzgado señaló que se había incurrido en una causal de nulidad “*por cuanto no se realizó la audiencia de la que habla el artículo 45 del Decreto 2303 de 1989*”. Se suspende la audiencia y se anuncian medidas de saneamiento (cfr. fl. 108). En diciembre de 2014 se dictó auto citando a la audiencia respectiva. El 11 de marzo de 2015, se llevó a cabo la audiencia y se decretaron pruebas (cfr. fls. 114 y s.s.).

Se adelantan algunas etapas probatorias. El 13 de marzo de 2018, se profiere un auto denegando una solicitud probatoria alegada por la parte (“que se realice una nueva diligencia de inspección judicial al predio objeto del proceso por cuanto el Despacho incurrió en un error en la identificación del predio...”). En el mismo auto, se reconoce el tránsito procesal y se cita a la audiencia del artículo 373 del CGP. Se interponen y resuelven recursos de reposición.

#### **La vinculación de Diana Marcela Montoya Gómez (cfr. c. 001., fls. 141 y s.s.)**

La vinculación se realizó con base en las facultades del artículo 67 del CGP, como llamamiento al poseedor. Una vez notificada, el 10 de septiembre de 2019 (cfr. fl. 156), mediante memorial, la vinculada alegó que la verdadera poseedora del bien era la sociedad Venecia Construcciones S.A.S., quien habría entrado en posesión del lote debido a un contrato de compraventa con el demandado Luís Alberto Rojas Mesa, a través de la escritura pública 1.584 de 2014 de la Notaría 27 de Medellín (cfr. c. 157 y s.s.).

#### **La vinculación de Venecia Construcciones S.A.S. y la contestación a la demanda (cfr. c.001, fls. 189 y s.s.; 210 y s.s.)**

Se dispuso la vinculación de la sociedad demandada, quien a través de su representante legal se notificó personalmente el 17 de octubre de 2019. La parte se opuso a las pretensiones y propuso excepciones de mérito.

Se alegó la prescripción. Se afirma que Venecia Construcciones S.A.S. adquirió el dominio y la posesión material de un cuerpo cierto, una finca recreativa con matrículas

inmobiliarias 012-4385 y 012-9184, que incluiría el lote cuya propiedad afirma la demandante, por compra realizada a Diana Marcela Montoya –mediante escritura pública núm. 1584 de agosto de 2014-; quien a su vez habría adquirido la finca por compra a Luís Alberto Rojas Mesa –mediante escritura pública 3396 de 5 de marzo de 2007. Por su parte, éste último habría adquirido la finca Gualanday como un cuerpo cierto, incluyendo el lote cuya reivindicación pretende la demandante, desde 1998. Se afirma que esta cadena de tradiciones combina justo título y buena fe, por una posesión superior al tiempo necesario para prescribir.

POSEEDOR	JUSTO TÍTULO	LAPSO	TIEMPO
Luis Alberto Rojas Mesa.	Escritura Pública Nro. 260 de 1998.	Desde el 16/02/1998 hasta el 16/12/2011.	9 años contados desde la vigencia de la ley Ley 791 de 2002.
Diana Marcela Montoya	Escritura Pública Nro. 3396 de 2011.	Desde el 16/12/2011 hasta el 26/08/2014.	3 años
Venecia Construcciones S.A.S	Escritura Pública Nro. 1584 y 1583 de 2014.	Desde el 26/08/2014 hasta el 17 de octubre de 2019 fecha en la cual fue vinculada al proceso.	5 años

También se alegó que la parte demandante actúa de manera temeraria y de mala fe. Se afirma que el abandono del bien ha sido total y que por tanto la reclamación de reivindicación carece de fundamento.

### **La sentencia de primera instancia**

En la sentencia de primera instancia se desestimaron las pretensiones de la demanda principal (reivindicación) y en su lugar se reconoció la prescripción a favor de Venecia Construcciones S.A.S., sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 012-15706. En consecuencia, se declaró propietaria a la sociedad demandada y se ordenó inscribir la sentencia en el registro respectivo.

Aunque se reconoció la titularidad del derecho de dominio de la demandante en reivindicación Grisela Amparo Gallo Gallo, se consideró con base en la prueba disponible que tal titularidad es sólo formal, pues ni la demandante ni quien la antecedió en el registro del dominio habrían detentado la posesión material del lote.

Por el contrario, de conformidad con lo alegado por la parte demandada, se reconoció que la empresa Venecia Construcciones S.A.S. habría adquirido como un cuerpo cierto una finca de recreo llamada “Gualanday”, que incluye el lote objeto del litigio, englobado como un todo único con otros predios vecinos con diferentes matriculas inmobiliarias. La finca estaría cerrada entre muros, incluyendo el lote en litigio; en el lote habría unas canchas deportivas, se trataría de una finca de recreo. Con base en una escritura, se declaró que la posesión con base en la cual se reconoce la prescripción, la comenzó Alberto Rojas el 16 de febrero de 1998 (doce años antes de que se presentara la demanda en el 2011).

Sobre la certificación de la Agencia Nacional de Tierras, donde se señaló que el bien era baldío, en la sentencia, al calificar el bien, se concluyó en sentido contrario; es decir, que el bien no era baldío sino privado. Se afirma que “en la escritura 720 de noviembre de 1956, se dejó nota expresa que el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 012-15706, lo adquirió por compra Rosaura Londoño, por escritura pública número 299 del 25 de mayo de 1955”. Según la juez, a partir de esa anotación “queda desvirtuada la naturaleza jurídica de baldío porque el bien inmueble objeto de discusión tiene naturaleza jurídica privada”.

#### **Los reparos frente a la sentencia de primera instancia (cfr. c. 002, arch. 05).**

La parte apelante (demandante en reivindicación) sustentó así el recurso ante esta instancia:

- Se alega que hay violación del debido proceso porque Diana Marcela Montoya Gómez y Venecia Construcciones S.A.S. “no llegaron como terceros poseedores” sino como “sucesores procesales” –art. 68 del CGP-. En consecuencia, se alega que la aplicación del artículo 67 del CGP realizada durante el trámite de la primera instancia –llamamiento al poseedor- se aplicó irregularmente. Esto habría conllevado a que se corriera traslado tres veces de la demanda, desconociendo las normas procesales. Se alega que, si se acepta esta condición, la contestación a la demanda proponiendo la prescripción sería extemporánea. Se solicita que se tomen las medidas de saneamiento respectivas.

- Se alega que la “suma de posesiones” que se reconoció en la sentencia “no tiene sustento en este proceso, porque la excepción de prescripción alegada fue extemporánea y ausente de vínculo jurídico”.
- Se manifiesta que, a partir de la diligencia de inspección judicial, se hizo una atribución de responsabilidades por irregularidades que no se le pueden imputar a la parte demandante en reivindicación.
- Se cuestiona que se haya concluido sobre el hecho de la posesión, a partir de la valoración de unas escrituras que expresamente transfieren derechos sobre inmuebles con matrículas inmobiliarias distintas. Se cuestiona que se haya declarado como “englobados” predios identificados con matrículas distintas.

**Las alegaciones de Venecia Construcciones S.A.S. (cfr. c. 02, arch. 008).**

La parte se opone a los argumentos de la apelación y solicita que se confirme la decisión de primera instancia. Se presentan los siguientes razonamientos:

- Se alega que la parte apelante dejó pasar las oportunidades procesales para alegar las supuestas irregularidades relativas al procedimiento que se alegan en este caso. Asimismo, se alega que el juzgado actuó debidamente al disponer la vinculación de los poseedores. Se alega que entre los demandados en reconvención existe un litisconsorcio necesario. Se valora que la aplicación del artículo 67 del CGP fue adecuada al caso. En conclusión, la excepción de prescripción se habría propuesto y decidido regularmente.
- Se alega que, a diferencia de lo que señala la parte apelante, la suma de posesiones se habría alegado oportunamente al contestar la demanda, resultando acreditados los elementos fácticos necesarios para reconocerla: consentimiento en el negocio entre poseedores, sucesión cronológica ininterrumpida y entrega de la cosa poseída.
- Sobre la permanencia de la valla, se afirma que esta se instaló debidamente, que de ello hay constancia en el expediente y que además se constató en la audiencia



de inspección judicial. Se alega que la valla “por cuestiones climáticas y el paso del tiempo” se fue deteriorando.

- Sobre los cuestionamientos respecto de la valoración de las escrituras de compraventa de otros predios con matrículas inmobiliarias distintas al predio objeto del litigio, se alega que lo que justifica la prescripción no son los títulos, sino la posesión ininterrumpida por el tiempo legal. Además, se aclara que si bien las escrituras se refieren a predios con dos matrículas inmobiliarias distintas, los contratantes *“posteriormente se percataron que la finca estaba conformada por tres matrículas inmobiliarias y no por dos (...); sin embargo desde la fecha de adquisición todos se han comportado como señores y dueños...”*.
- En cuanto al cuestionamiento relativo al inexistente “englobamiento” de los tres predios, se alega que efectivamente la prueba acredita que la posesión y los negocios sobre la posesión de la finca Gualanday, no solamente han incluido los dos predios que expresamente se identifican en la escritura, sino también el predio objeto del litigio. Se afirma que “los lotes estaban debidamente enmallados y conformaban un solo globo de terreno”.

## CONSIDERACIONES

### Problemas jurídicos

Por tratarse de un presupuesto de verificación oficiosa de la pretensión reivindicatoria y de la pertenencia, la Sala revisará en primer lugar si el bien inmueble objeto del litigio es un bien privado susceptible de ser adquirido por prescripción, como se concluyó en primera instancia; o si se trata un bien baldío que no puede ser adquirido por ese modo, como señaló la Agencia Nacional de Tierras.

Sólo en caso de que el inmueble sea privado sería necesario abordar los problemas relativos a las alegaciones de las partes en esta instancia. En otro caso, carecería de competencia para el efecto.

## **Fundamentos jurídicos**

La tradición, la prescripción y la adjudicación son tres modos distintos de adquirir el dominio de las cosas. A través de la tradición, el tradente transfiere su derecho de dominio al adquirente sobre un bien particular que esté en el comercio, mediando un acto o negocio jurídico. A través del modo de la prescripción, el prescribiente adquiere el dominio de un bien concreto particular que esté en el comercio, por poseerlo durante el tiempo que la ley exige. Tanto la tradición como la prescripción son modos de adquirir bienes concretos de propiedad particular que estén en el comercio. La adjudicación, por su parte, es un modo de acceder a la propiedad de bienes inmuebles que no son de propiedad particular, que no están en el comercio, y que la ley califica como bienes baldíos, bajo la administración del Estado. La regla es clara desde que se promulgó el Código Civil: los bienes baldíos no se adquieren ni por tradición, ni por prescripción, sino sólo por adjudicación.

No obstante esta claridad legal, la falta de claridad del Estado sobre cuáles son los bienes baldíos bajo su administración, sumado a problemas históricos como la falta de claridad en el registro de las tradiciones de los inmuebles particulares y sobre todo el fenómeno de la violencia derivada de la tenencia inequitativa y excluyente de la tierra, ha generado la siguiente situación: demandantes que alegando haber adquirido un bien por prescripción, con y sin títulos y tradiciones inscritas en el registro de propiedad (en algunos casos, falsas tradiciones), han intentado adquirir bienes baldíos a través de procesos de pertenencia, siendo difícil determinar la naturaleza del bien y, por tanto, su carácter de bien privado o baldío.

En la sentencia SU 288 de 2022, la Corte Constitucional revisó varias acciones de tutela interpuestas por la Agencia Nacional de Tierras –ANT- frente a sentencias judiciales dictadas por jueces civiles. En todos los casos, los jueces habían declarado la prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales pretendidos en pertenencia. Según la ANT, los bienes eran baldíos. Con base en ello se pidió a la Corte que se dejara sin efectos las sentencias que declararon la pertenencia por defecto sustantivo, fáctico y orgánico. Para la Corte, declarar la prescripción de bienes baldíos compromete principios fundamentales de la Constitución Política, especialmente aquellos relativos a la construcción de paz y a la reforma agraria.

Al resolver el caso, tras hacer un estudio de la figura de los baldíos en nuestro ordenamiento civil, incluidos los precedentes de la Corte Suprema de Justicia, la Sala plena de la Corte Constitución señaló las siguientes reglas jurisprudenciales:

*“462. De la jurisprudencia reseñada se tiene que, salvo algunos casos excepcionales, la CSJ ha tenido una posición consolidada respecto a la forma de probar la propiedad privada y de adquirir el dominio de bienes baldíos. La jurisprudencia más reciente indica que (i) los bienes baldíos no se pueden adquirir por prescripción; (ii) para desvirtuar la presunción de baldío se debe acreditar título originario expedido por el Estado -que no haya perdido su eficacia legal-, o título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, en los términos del artículo 48 de dicha ley; (iii) la ausencia de prueba registral y titulares de derechos inscritos pone en duda la naturaleza privada del bien pretendido; (iv) de la ocupación con explotación económica no se sigue un cambio en la naturaleza del predio que lo convierta en privado susceptible de prescripción; (v) la disposición de los bienes baldíos está a cargo del Estado que es el único que puede desprenderse de su dominio mediante su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos legales”.*

En la sentencia se consideró que, para dar el peso adecuado a la finalidad constitucional del régimen de baldíos, además de las reglas transcritas, debían respetarse las siguientes:

- Al admitir una demanda de pertenencia sobre un bien rural, los jueces civiles deberán informar a la ANT sobre la iniciación del proceso.
- La información de la iniciación del proceso de pertenencia a la ANT tiene una función esencialmente probatoria y, en consecuencia, no implica vincularla como parte o litisconsorte.
- La ANT tiene la obligación de actuar con especial diligencia para contribuir de manera eficaz a la administración de justicia.
  - o Deberá reconstruir la historia jurídica del inmueble con base en escrituras, sentencias u otros actos, y remitirla con destino al proceso correspondiente. Lo anterior, le servirá para expresar su posición sobre la naturaleza jurídica del inmueble, es decir, si considera que se trata de un bien baldío, de un

bien privado, o si existe duda sobre su naturaleza, caso en el cual solicitará al juez adelantar el procedimiento especial agrario de clarificación de la propiedad.

- En caso de tratarse de un baldío o de persistir duda sobre la naturaleza jurídica del predio, y la ANT constate que los casos involucran a sujetos de reforma agraria o de acceso a tierras, y en especial a mujeres rurales, familias pobres y familias desplazadas, deberá ofrecerles información y orientación acerca de las alternativas de que disponen en materia de adjudicación, titulación de la posesión, saneamiento de la falsa tradición y demás programas para el acceso, formalización y regularización de la propiedad rural, a efectos de que decidan si continúan su trámite en la fase judicial o en la fase administrativa ante la ANT del procedimiento único previsto en el Decreto 902 de 2017. La ANT deberá ofrecer acompañamiento hasta que culmine el correspondiente trámite que materialice el acceso y goce efectivo de la tierra. Las facultades aquí descritas no pueden contradecir los mandatos que dispongan, de ser el caso, los jueces de restitución de tierras.

Para acreditar la propiedad privada de un predio rural cuya declaración de pertenencia se pretende, con base en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, se aclaró lo siguiente:

- La propiedad privada de predios rurales se prueba con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal.
- En subsidio, se prueba con los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.
- Quien pretenda adquirir el dominio de un predio rural en virtud de la prescripción adquisitiva de dominio tiene la carga de acreditar dentro del proceso de pertenencia los requisitos para ello.
- En todo caso en los procesos de declaración de prescripción adquisitiva de inmuebles rurales, el juez de conocimiento, además de tomar en consideración el certificado del registrador de instrumentos públicos que

deberá allegarse a la demanda, recaudará, de oficio, las pruebas que considere necesarias para establecer el dominio privado en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994

Se resalta especialmente la consideración del numeral 487:

*“En consecuencia, por las razones expuestas en el capítulo 6.2.1. de esta providencia, se unifica la jurisprudencia con el fin de establecer que el artículo 1 de la Ley 200 de 1936 debe interpretarse dentro del contexto de la Ley 160 de 1994 y conforme con las normas constitucionales relacionadas con el acceso a la tierra por parte de los campesinos, razón por la que **debe entenderse que se encuentra vigente sólo en cuanto establece que la posesión consiste en la explotación económica del suelo con cultivos o ganados y otros de igual significación económica. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella.** A partir de la Ley 160 de 1994, se considera que hay explotación económica cuando ésta se realiza de una manera regular y estable, es decir, cuando al momento de la práctica de la inspección ocular tenga más de un (1) año de iniciada y se haya mantenido sin interrupción injustificada. No obstante, 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”.*

En conclusión: acatando el precedente constitucional, se considera que cuando lo que se pretende es que se declare la pertenencia por prescripción de un predio rural, la pretensión sólo está llamada a prosperar cuando el demandante cumple con la carga de probar que el bien no es baldío sino de dominio particular. Es decir, cuando desvirtúa la presunción de baldío que estableció la Ley 160 de 1994. Esta presunción se desvirtúa de dos maneras: o bien acreditando el título originario otorgado por el Estado; o bien acreditando título debidamente inscrito otorgado con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. La intervención de la ANT es necesaria, en defensa de los baldíos y de los fines constitucionales relativos a la construcción de paz y a la reforma agraria. **Además**, el pretensor de prescripción debe acreditar *explotación económica continua del bien, con cultivos, ganados u otras actividades de similar*

*significación económica. El simple cerramiento del predio o construcción de edificios no son prueba de explotación económica.* Es decir, si se prueban títulos registrados por el tiempo requerido, pero no se prueba la explotación económica, no se rompe la presunción de baldío y por tanto debe denegarse la prescripción, la reivindicación o cualquier pretensión basada en el dominio particular.

Finalmente, resulta pertinente considerar sobre las siguientes cuestiones: un bien baldío, con falsos títulos de tradición inscritos en el registro ¿es reivindicable? No. La respuesta es sencilla y se desprende con claridad de los razonamientos realizados hasta ahora: para romper la presunción de baldío, no bastan títulos y falsas tradiciones. Éstas deben ir acompañadas de explotación agraria del bien rural. Quien pretende reivindicar por fuerza no es poseedor. Si el bien es baldío, los títulos inscritos con falsas tradiciones no mutan el estatuto público del bien baldío. En consecuencia, al no ser el demandante en reivindicación titular de dominio de un bien particular, sino sólo titular aparente de un bien de interés público no está legitimado para reivindicar.

Al juez civil le basta verificar que el bien es baldío, o que no es posible romper la presunción de baldío para denegar las pretensiones de reivindicación o pertenencia. Las cuestiones relativas a los derechos de las víctimas, campesinos, desplazados y demás sujetos de especial protección en relación con baldíos, corresponde a la Agencia Nacional de Tierras y eventualmente a los jueces agrarios, de restitución o de víctimas competentes.

### **Caso concreto:**

En la sentencia de primera instancia se desestimó la pretensión reivindicatoria interpuesta por Gricel Amparo Gallo Gallo y se declaró la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble objeto del litigio, predio rural ubicado en el paraje El Zarzal del municipio de Copacabana, identificado con matrícula inmobiliaria número 012-0015706, a favor de la sociedad Venecia Construcciones S.A.S.

A partir de la posición de las partes respecto de la sentencia, puede afirmarse que no existe una real controversia sobre los siguientes puntos: que Gricel Amparo Gallo Gallo nunca ha ejercido posesión sobre el lote que está registrado bajo su titularidad. Que quienes acá han actuado como demandados han ejercido una ocupación material del bien

objeto del litigio. Las partes consideran que el bien es privado y no baldío; la real pugna entre ellas se da en la alegación de si se dan o no los supuestos de la pertenencia/reivindicación.

No obstante, hay que indagar sobre la competencia que tiene el juez de segunda instancia sobre ese punto referente a el tipo de bien, más allá de los reparos que se plantean a pronunciarse sobre este punto o debe limitarse a los reparos que plantea el litigio. Según el precedente de la sentencia SU 288 – 2022, el juez debe verificar si el demandante desvirtuó la presunción de baldío, con participación de la Agencia Nacional de Tierras, quien actúa en defensa de los intereses constitucionales relativos a los bienes baldíos.

Es decir, si en los procesos de pertenencia de bienes rurales como el que acá se discute, el juez omite revisar de oficio la prueba que evidencie que el bien no es baldío, omite declarar pruebas de oficio en caso de duda, omite vincular a la ANT o asegurar la participación de terceros con interés constitucional en los baldíos, vulneraría principios constitucionales fundamentales relativos a la construcción de paz y la necesidad de una reforma agraria, comprometiendo la validez de la sentencia, según prescribe la Corte.

En este caso, existe consenso y tanto la prueba documental como las declaraciones son coincidentes en el hecho de que el bien objeto del litigio es un bien rural. En consecuencia, el precedente aplica y es competencia de la Sala revisar si las partes que pretenden reivindicar y adquirir por prescripción tal inmueble lograron acreditar que no se trata de un baldío.

Sobre el carácter baldío del bien existen dos conceptos. El primero lo ofreció la Agencia Nacional de Tierras por requerimiento del juzgado (cfr. c. 01 arch. 42). En el oficio, la agencia resalta que, según el ordenamiento vigente, los bienes baldíos se requieren *“para ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y además administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación”*.

La agencia caracteriza así el predio objeto del litigio:

<b>Folio de matrícula inmobiliaria No.</b>	012-15706
<b>Folio matriz</b>	N.R
<b>Complementación</b>	SI
<b>Nombre del inmueble</b>	EL ZARZAL
<b>Vereda</b>	COPACABANA
<b>Municipio</b>	COPACABANA
<b>Departamento</b>	ANTIOQUIA
<b>Cédula catastral</b>	N.R
<b>Tipo de predio</b>	<u>RURAL</u>

Según la agencia, la cadena de tradiciones de la cual deriva el título la demandante – que comienza con la escritura 720 de 1956, no evidencia un derecho real de dominio. Según esa escritura “Sofía Londoño” habría adquirido el inmueble. Sin embargo, se afirma que *“no se halló título por el cual la señora Sofía Londoño hubiese podido adquirir el inmueble (...) como tampoco se halló la sucesión de la causante Sofía Londoño...”*.


Asimismo, aunque la agencia reconoce la existencia de una escritura anterior, núm. 299 de 1955 *“respecto al título citado en la parte correspondiente al predio adjudicado a Catalina Meneses”*; se afirma que esta adquirió unos *“derechos sin vincular”* por compra de *“las acciones o derechos hereditarios de la sucesión de Antonio María Londoño y María Teresa Rúa”* realizada a Rosaura Londoño de Meneses.

La conclusión de la agencia sobre que el inmueble objeto del litigio es un bien baldío resulta clara:

En consecuencia y conforme a lo antes expuesto, se evidencia que NO está demostrada la propiedad en cabeza de un particular o entidad pública sobre el predio en cuestión, **por lo cual se establece que es un inmueble rural baldío**, el cual solo puede ser adjudicado por la Agencia Nacional de Tierras a través de Resolución (Título Originario).

Este análisis de naturaleza jurídica es resultado del estudio de la información asociada al Folio de Matrícula Inmobiliaria, consultada en la Ventanilla Única de Registro (VUR), y a los insumos registrales y notariales relacionados en el presente documento.

Atentamente,

  
**LEONARDO ANTONIO CASTAÑEDA CELIS**  
 Subdirector de Seguridad Jurídica  
 Agencia Nacional de Tierras (ANT)  
 Proyectó: Diana Olaya, Abogada ANT  
 Revisó: Daniel Gamboa., Abogado ANT  
 Anexos: Vur y Certificado ORIP



Por su parte, sobre la certificación de la Agencia Nacional de Tierras, donde se señaló que el bien era baldío, en la sentencia, al calificar el bien, se concluyó en sentido contrario; es decir, que el bien no era baldío sino privado. Se afirma que “en la escritura 720 de noviembre de 1956, se dejó nota expresa que el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 012-15706, lo adquirió por compra Rosaura Londoño, por escritura pública número 299 del 25 de mayo de 1955”. Según la juez, a partir de esa anotación “queda desvirtuada la naturaleza jurídica de baldío porque el bien inmueble objeto de discusión tiene naturaleza jurídica privada”.

Lo que prueba la certificación de la ANT, como agencia competente para el efecto, es que el bien es rural (punto no discutido) y que no fue adjudicado por el Estado a un particular, sino ocupado y sometido a falsas tradiciones. Esto descarta que el bien pueda ser objeto de declaración de pertenencia por la misma razón: no es un bien particular objeto de posesión ni dominio, sino un baldío objeto de ocupación. Por tanto, no aplica el primer supuesto que establece el artículo 48 de la Ley 160 para romper la presunción de baldío: “título originario expedido por el Estado”. Este hecho es incontrovertido, incluso en la sentencia.

Ahora bien, la argumentación de la de primera instancia para declarar la pertenencia a pesar de lo anterior, se interpreta en relación con el segundo supuesto legal para romper la presunción de baldío. A partir de la disposición, se interpreta que si el demandante de prescripción puede acreditar que al momento de la vigencia de la ley (3 de agosto de 1994) el predio que se pretende prescribir cuenta con títulos inscritos donde consten tradiciones (aparentes) de dominio del bien ocupado por “*el término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria*”, se entiende que el bien es particular, aunque no haya título originario otorgado por el Estado.

No obstante, si se continúa leyendo el artículo se encuentra una condición a estas posibilidades. Según dispone literalmente la norma:

*“Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, **no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público**”.*

Pues bien, la sentencia SU – 288 de 2022, estableció una regla constitucionalmente relevante para interpretar esa excepción legal general relativa a los baldíos, ***en el marco particular de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio***. Esta regla, con base en lo expuesto en los fundamentos jurídicos y subsumida al caso se formula así: quien pretenda adquirir un bien inmueble rural por prescripción, valiéndose de la presunción de baldío derivada de tradiciones aparentes que establece el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para confirmar que el bien es privado, debe acreditar una posesión cualificada. Esta posesión, se itera, la define así la Corte Constitucional:

*“En consecuencia, por las razones expuestas en el capítulo 6.2.1. de esta providencia, se unifica la jurisprudencia con el fin de establecer que el artículo 1 de la Ley 200 de 1936 debe interpretarse dentro del contexto de la Ley 160 de 1994 y conforme con las normas constitucionales relacionadas con el acceso a la tierra por parte de los campesinos, **razón por la que debe entenderse que se encuentra vigente sólo en cuanto establece que la posesión consiste en la explotación económica del suelo con cultivos o ganados y otros de igual significación económica. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. A partir de la Ley 160 de 1994, se considera que hay explotación económica cuando ésta se realiza de una manera regular y estable, es decir, cuando al momento de la práctica de la inspección ocular tenga más de un (1) año de iniciada y se haya mantenido sin interrupción injustificada”.***

De lo anterior se sigue lo siguiente: la necesidad y la pertinencia de revisar la coherencia o la adecuación del fondo de la justificación que se ofreció en la sentencia sobre el carácter privado del bien, aplicando el segundo supuesto del artículo 48 de la Ley 160; depende de que sea procedente aplicar esa excepción en este caso, según la modulación de la sentencia SU.288 de 2022. Es decir, que Venecia Construcciones S.A.S. haya acreditado una posesión cualificada en los términos que especifica el precedente: **“explotación económica con cultivos o ganados y otros de igual significación económica”**. Bajo otro supuesto, por ejemplo, cuando el supuesto de la posesión es el simple **“cerramiento o construcción de edificios”**, sería irrelevante realizar estudios de falsas tradiciones,

porque por más que concurra el requisito formal del tiempo y los títulos registrados, no se rompería la presunción de baldío por falta de la posesión cualificada, adecuada a los fines constitucionales de la propiedad rural.

Así las cosas, ¿se probó que la posesión que alega ejercer Venecia Construcciones S.A.S. sobre el bien inmueble objeto del litigio (baldío, sin título originario de otorgamiento del Estado) ha implicado explotación económica con cultivos, ganados y otros de igual significación para los fines públicos y constitucionales de la propiedad rural?

**No, no se probó.** Existe confesión en contrario que es coherente con el resto de la prueba. No hay contención sobre el punto. El predio objeto de posesión es parte de una finca de recreo. Todas las alegaciones de posesión se basan en la tradición de la finca de recreo, incluido el lote objeto del litigio, como un cuerpo cierto adjunto a las fincas vecinas. En los hechos que fundaron la excepción de prescripción que dio lugar a la declaración de pertenencia, la parte expresamente reconoció que no existía explotación económica.

**DÉCIMO TERCERO. – NO ES CIERTO:** Si bien el predio objeto del presente proceso no tiene explotación económica, el mismo se encuentra dentro de un sector rural, según su ficha catastral.

En la sentencia de primera instancia, con base en la inspección judicial y en los demás elementos de prueba, especialmente el dictamen pericial que rindió Osbelio de Jesús Jiménez Gutiérrez, se concluyó que la posesión de los demandados era clara, porque se derivaba de una cadena de tradiciones y una suma de posesiones por un tiempo mayor al legalmente exigido y porque sería claro que el predio haría parte integral, encerrada de la finca Gualanday como un cuerpo cierto, con los otros dos predios que la conforman. Señaló que tal predio coincidiría con unas canchas deportivas viejas, en estado de deterioro. Es decir, se ignoró la exigencia de posesión cualificada que exige el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para excepcionar la presunción de baldíos con falsas tradiciones.

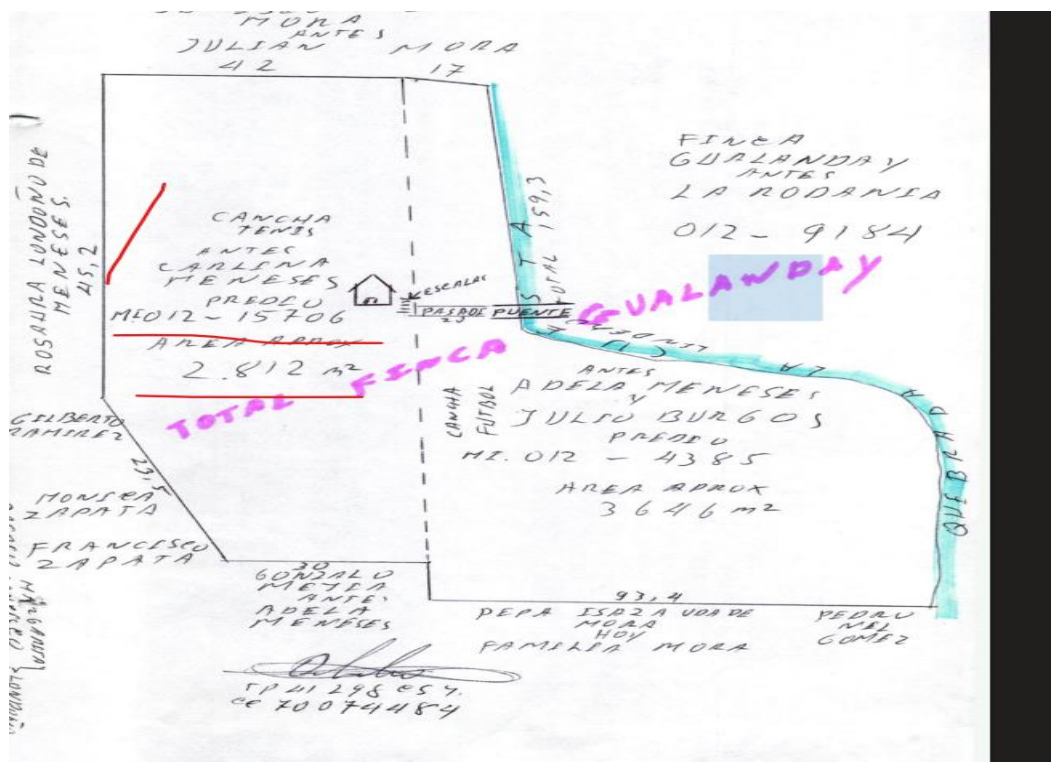
Rdo. 05308 31 03 001 2011 00550 01

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma y revoca. Niega prescripción adquisitiva de dominio



*Osbelio De Jesus Jimenez Gutierrez*  
**OSBELIO DE JESUS JIMENEZ GUTIERREZ**  
T. P. NRO. 41.298 DEL C. S. DE LA J.-  
TEL. 444-76-39 CEL. 301-689-89-69  
email: [mejoraboga@gmail.com](mailto:mejoraboga@gmail.com)



Esto coincide con el resto de las pruebas, especialmente las declaraciones de partes y testigos.

Así las cosas, aunque se aceptara hipotéticamente la valoración de la sentencia, según la

cual existe una cadena de tradiciones que rompería la presunción de baldío en razón de lo dispuesto en el artículo numeral 1º inciso 2 del artículo 48 de la Ley 160, lo cierto es que tal falsa tradición no tiene ese efecto, por faltar el requisito de la posesión con explotación económica agraria y rural. Es decir, ante la ausencia de explotación económica del predio rural, estaríamos ante una excepción a la posibilidad de romper la presunción de baldío (SU-288 de 2022).

En síntesis: Venecia Construcciones S.A.S. y quienes lo antecedieron en su posesión según sus propias afirmaciones, ocupan con unas canchas viejas una propiedad destinada a los fines públicos de los bienes baldíos. Por tanto, se trata de propiedades que no pueden adquirirse por prescripción.

Podría alegarse que la sentencia que establece ese precedente es de hace un par de años, mientras que este litigio tiene ya más de una década. No obstante, este argumento implica una incomprensión de la argumentación con base en precedentes constitucionales. El sustento formal de la decisión es el artículo 48 de la Ley 160, vigente desde 1994; en concordancia con los artículos 675 y 2519 del Código Civil, de vigencia anterior:

*“Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”.*

La interpretación de la Corte lo que hace es unificar, entre distintas interpretaciones posibles, aquella que más se ajusta a los fines y compromisos constitucionales actuales. La interpretación de la Corte le da un peso mayor relativo a los fines agrarios y de construcción de paz de la Constitución respecto de la propiedad rural, que sobre las posesiones improductivas basadas en falsas tradiciones derivadas de un vago y dudoso derecho de propiedad. El deber de interpretación del juez sobre el ordenamiento aplicable se actualiza en cada caso.

En ese orden de ideas, se considera que el bien objeto del litigio es imprescriptible, por tratarse de un baldío.

### **Precisión sobre la pretensión reivindicatoria de la demanda principal**

El precedente de la sentencia SU-288 de 2022 se refiere concretamente a los procesos de

pertenencia, no a los procesos de reivindicación, basado en un título cuyo origen último es un derecho sin vincular; es decir, un predio que el Estado no adjudicó, sino que se comenzó a ocupar por poseedores de otros predios privados, como es el caso del inmueble objeto del litigio.

Por las mismas razones que es improcedente reconocer la prescripción, tampoco resulta viable reivindicar. La demandante Grisel Amparo Gallo Gallo no es propietaria de un bien particular, sino titular inscrita de una falsa tradición sobre un bien baldío, bien de uso público. En consecuencia, no está legitimada en la causa para realizar esta reclamación, cuyo supuesto en la titularidad del dominio sobre un bien privado.

### **Precisión sobre la competencia de la Sala, posibles derechos de campesinos, desplazados o víctimas.**

En este caso, desde la presentación de la demanda y en distintos momentos del proceso, la parte actora ha resaltado que su título se deriva de una compra hecha en el año 2007 a Leonelia Pérez Orrego, Deisy Yojhana López Pérez y Yurany López Pérez, quienes eran adjudicatarias por sucesión del lote, en calidad cónyuge e hijas de Nelson Alberto López Echeverri. Éste último habría sido “secuestrado en la ciudad de Medellín (...), fue asesinado y encontrado en una fosa común en el municipio de San Vicente”, el 20 de diciembre de 1988”. Esta muerte violenta habría coincidido con el inicio de la posesión de Luís Alberto Rojas Mesa, de quien la demandante deriva su título, sobre el lote con matrícula inmobiliaria número 012-0015706.

Dado que el bien es baldío, la competencia de la Sala se agota en declarar su imposibilidad de acceder a las pretensiones basadas en la recuperación y adquisición de un dominio particular. La competencia para atender las posibles reclamaciones de víctimas en relación con los predios baldíos son las autoridades judiciales penales y la Agencia Nacional de Tierras. A esta última se remitirá copia de esta actuación para lo de su competencia.

### **Conclusión y costas**

Pretensión reivindicatoria y excepción de prescripción adquisitiva de dominio deben desestimarse. La juez de primera instancia desestimó la primera, pero declaró la

pertenencia sobre el bien litigioso y con un pronunciamiento consecuencial de oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, los que serán revocados por las razones expuestas en los considerandos previos en lo que concierne a la prescripción adquisitiva del bien con folio de matrícula inmobiliaria 012-15706, y en su lugar se negará la excepción de prescripción adquisitiva.

Dado que ninguna de las partes resultó vencedora o vencida, no habrá condena en costas en ninguna de las instancias, por lo que será revocado el numeral cuarto del proveído de primera instancia.

Los gastos de la curadora ad litem serán fijados, mediante auto, por el juzgado de primera instancia.

Solo serán confirmados los numerales primero y quinto del apartado resolutivo; los numerales segundo, tercero y cuarto serán revocados, para en su lugar desestimar la excepción de prescripción y ordenar comunicación de esta providencia a la Agencia Nacional de Tierras.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión en Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### FALLA:

**Primero: Confirmar** los numerales primero y quinto del apartado resolutivo de la sentencia de primera instancia, proferida el 29 de septiembre de 2023 por el Juzgado Civil del Circuito de Girardota.

**Segundo: Revocar** los numerales segundo, tercero y cuarto, y en su lugar se dispone lo siguiente:

- **Desestimar** la prescripción adquisitiva de dominio que como excepción propuso Venecia Construcciones S.A.S.
- **Notificar** la presenta providencia a la Agencia Nacional de Tierras para lo de su competencia.
- **Sin costas** en ambas instancias.

Notifíquese y cúmplase

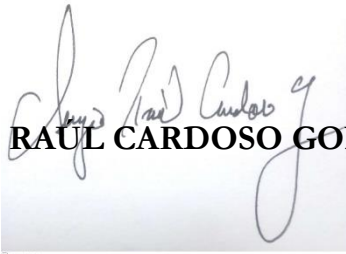
Los Magistrados,



**MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ**



**JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS**



**SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ**