



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

Magistrado ponente

SC2840-2020

Radicación n.º 76001-31-03-015-2008-00192-01

(Aprobado en sesión de sala del veintinueve de enero de dos mil veinte)

Bogotá, D. C., diez (10) de agosto de dos mil veinte (2020).-

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por el demandante, señor **JUAN CARLOS VERGARA ARANGO**, frente a la sentencia del 9 de septiembre de 2014, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santiago de Cali, Sala Civil, en el proceso que el impugnante adelantó contra **LEASING DE CRÉDITO S. A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL y PERSONAS INDETERMINADAS** con derecho sobre el inmueble objeto de la acción, en el que intervino la **PROCURADORA 21 JUDICIAL II AMBIENTAL Y AGRARIA DEL VALLE**.

ANTECEDENTES

1. En la demanda con la que se dio inicio al litigio, que obra en los folios 29 a 36 del cuaderno No. 1, se solicitó, en síntesis, declarar que el actor ganó por "prescripción

agraria", el dominio del "predio suburbano" allí mismo identificado por sus linderos y características, "por haberlo poseído por más de cinco (5) años"; y condenar en costas a la accionada.

2. Para respaldar esos pedimentos, se adujeron los fundamentos fácticos que a continuación se resumen:

2.1. El actor, nueve años antes de la fecha de presentación de la demanda (16 de mayo de 2008), aproximadamente, "ingresó de buena fe al predio denominado EL CANEY ubicado en el Municipio de Yumbo, Departamento del Valle del Cauca, segregado de uno de mayor extensión, con cabida superficial de ochenta y nueve mil ochocientos noventa y tres metros cuadrados con tres mil ochenta centímetros cuadrados (89.893.3080 M2)", identificado además por los linderos relacionados en el hecho primero del libelo, al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 370-609532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2.2. Dicho ingreso "se dio con el pleno convencimiento de penetrar en tierras abandonadas, solas, baldías, (...), por el no conocimiento ni identificación de propietario alguno, pues nadie ejecutaba actos de señor y dueño en la más mínima manera posible".

2.3. Desde entonces, el actor ostenta la posesión del terreno en forma "pacífica, lícita e ininterrumpida"; lo ha cultivado con sembradíos de "maíz, cilantro y cebolla cabezona"; ha alquilado parte del mismo; y ha construido en él "un aljibe

para el riego de los cultivos”, “una vivienda que consta de tres habitaciones y una cocina”, ocupada por familiares suyos, un “corral en guadua para el ganado” y un sistema de “riego por aspersión”.

2.4. También obtuvo la realización de “canales autorizados por el Municipio de Yumbo (Valle) a fin de evitar inundaciones” y “se encargó] de abrir la calle 34 para mejorar el ingreso al predio, contratando personal y maquinaria pesada para la ejecución de obra”, trabajos cuyo costo sufragó “de su peculio”.

2.5. En todo ese tiempo, no ha reconocido como dueño del bien raíz “a nadie más”.

3. El libelo introductorio fue admitido por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Cali, mediante auto del 20 de mayo de 2008 (fls. 38 y 39, cd. 1).

Sin mediar notificación personal de dicho proveído, tanto la demandada, por intermedio de apoderado judicial, como el curador *ad litem* designado para representar a las personas indeterminadas con derechos sobre el inmueble materia de la acción, contestaron el referido escrito.

El primero, se opuso a sus pretensiones, dijo no constarle o no ser ciertos los hechos soportantes de las mismas y propuso con carácter meritorio las excepciones que denominó “falta de cumplimiento de los presupuestos para la prescripción agraria”, “[i]nexistencia del trámite

abreviado para la prescripción agraria ante la [d]erogatoria del Decreto 508/74 por el Decreto 2303 de 1989 y la Ley 1152 de 2007, "inexistencia de normatividad vigente para la prescripción agraria al momento de presentación de la demanda", "[c]arencia de los requisitos para prescribir de conformidad con la ley 1152 de 2007", "no cumplir la posesión del predio con los requisitos del art. 136 de la ley 1152 de 2007 y la Ley 4ª de 1973" y "carecer el predio del carácter de (...) rural" (fls. 65 a 78, cd. 1).

El segundo, por su parte, en torno de las súplicas, solicitó al juez *"prudencia y discernimiento"*; y advirtió no constarle ninguno de los hechos esgrimidos por el accionante (fls. 149 y 150, cd. 1).

4. La convocada, por separado (fls. 71 a 79, cd. 2), formuló reconvencción, en la que solicitó declarar que es la titular del dominio del predio materia de la controversia; ordenarle al señor Vergara Arango, como poseedor de mala fe, restituirselo, junto con los frutos percibidos o que ella hubiese podido percibir, desde el inicio de la posesión; disponer que no está obligada a reconocer mejoras; y condenar al nombrado, al pago de las costas.

5. En respaldo de la contrademanda, su proponente manifestó, en resumen, la adquisición del inmueble disputado mediante escritura pública 1013 del 22 de abril de 2003, otorgada en la Notaría Treinta y Dos de Bogotá, contentiva de la compra que efectuó a la señora Ángela María Caicedo Toro, registrada en la matrícula

inmobiliaria No. 370-609532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; no haberlo enajenado ni prometido en venta con anterioridad; estar privada de la posesión del mismo, por encontrarse en poder del reconvenido; la realización en 2003 de un avalúo, por orden de la entonces propietaria, y en 2008 de un levantamiento topográfico, sin que para entonces el inmueble se encontrara en manos de un tercero; y que tanto el ingreso del demandado al predio, como la posesión por él ejercida sobre el mismo, no cumplen los requisitos legales.

6. El juzgado del conocimiento admitió la reconvencción con auto del 25 de marzo de 2009, que notificó por estado (fl. 80, cd. 2).

7. El contrademandado, al contestar el libelo de mutua petición, se opuso a sus pretensiones y se pronunció de distinta manera sobre los hechos. Adicionalmente, planteó las excepciones de *"PRESCRIPCIÓN AGRARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO"* y *"FALTA DE LEGITIMIDAD EN CABEZA DE LEASING S.A. C.F.C., PARA ALEGAR LA REIVINDICACIÓN"* (fls. 81 a 85, cd. 2).

8. Surtido el trámite de la primera instancia, la citada oficina judicial le puso fin con sentencia del 28 de mayo de 2012, en la que accedió a las pretensiones de la primigenia demanda, negó las de la reconvencción y condenó en costas a LEASING DE CRÉDITO S.A. (fls. 352 a 385. Cd. 4).

9. Inconforme, dicha persona jurídica apeló el fallo del *a quo*. En el trámite de la segunda instancia, se adhirió a dicho recurso la Procuradora 21 Judicial II Ambiental y Agraria del Valle.

10. Luego del decreto y práctica de una prueba de oficio, el Tribunal Superior de Santiago de Cali, Sala Civil, mediante sentencia del 9 de septiembre de 2014, desató las alzadas, proveído en el que revocó el apelado; negó las pretensiones del libelo con el que se dio inicio al proceso; declaró no probadas las excepciones planteadas frente a la reivindicación; declaró el dominio de la primigenia demandada y reconviniente, sobre el terreno disputado; ordenó al señor Vergara Arango restituir dicho predio a aquélla y lo condenó a pagarle \$42.072.807.00, por concepto de frutos; reconoció en favor del contrademandado las *"mejoras útiles plantadas en el predio"*, teniendo derecho a optar por una de las alternativas consagradas en el artículo 966 del Código Civil; canceló la inscripción de la demanda; e impuso las costas al nombrado (fls. 194 a 222 vuelto, cd. del Tribunal).

LA SENTENCIA DEL AD QUEM

Tras historiar lo acontecido en el proceso, compendiar el fallo de primera instancia, condensar los cuestionamientos que le hicieron las apelantes, tener por cumplidos los presupuestos procesales y reconocer la legitimación de los intervinientes, el Tribunal, para arribar a las determinaciones

que adoptó, consignó los fundamentos que pasan a compendiarse:

I. Primera parte: la pertenencia.

1. De conformidad con el artículo 4º de la Ley 4ª de 1973, reformatorio del artículo 12 de la Ley 200 de 1936; los Decretos 508 de 1974 y 2303 de 1989; y la Ley 2289 de 1989, la prescripción agraria exige la satisfacción de los siguientes requisitos: *"creer de buena fe, al momento de iniciar la posesión, que se trata de tierras baldías"*; poseer el predio en los términos del artículo 1º de la ley al principio atrás citada; que la posesión se extienda por cinco o más años; y que se trate de *"terrenos no explotados por su dueño en la época de la ocupación"*.

2. A continuación, con ayuda de la jurisprudencia y de la doctrina, explicó el sentido y alcance de la exigencia inicial, en torno de la cual precisó que, según las previsiones del artículo 2º de la Ley 200 de 1936, son baldíos *"los predios 'rústicos', no poseídos o no explotados económicamente por personas particulares con plantaciones, sementeras, ocupación con ganados y otros de igual significación económica, es decir por medio de hechos positivos propios de dueño"*.

3. Con tal base, pasó a verificar si tal condición se cumplía en el caso *sub lite*, para lo que aludió al contenido de las siguientes pruebas:

3.1. Documentales: certificado de tradición No. 370-609532; oficio aportado por el actor, que él dirigió a la Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura de Yumbo, el 24 de junio de 2005; certificación de uso del suelo, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación de Yumbo; Certificación del DANE - Instituto Geográfico Agustín Codazzi, del 17 de junio de 2008; y Oficio de Departamento Administrativo de Planeación de Yumbo, fechado el 15 de junio de 2010.

3.2. La inspección judicial practicada y el dictamen pericial rendido en concurrencia con ella.

3.3. Los testimonios de Miguel Ángel Barrera Sinisterra, Carlos Hernando Enciso Murillo, Gustavo Adolfo Morales Mejía, Camilo Jiménez Arana, Julián Saucedo, Jairo Garzón, Jairo Calero Álvarez y José Alberto Cuervo León.

3.4. El interrogatorio de parte absuelto por el primigenio demandante y demandado en reconvención.

3.5. La copia del proceso que el señor Juan Carlos Vergara Arango adelantó contra la Universidad Autónoma de Occidente (prueba trasladada).

4. De ese material probatorio, el Tribunal extrajo las siguientes conclusiones:

4.1. La *“carencia de explotación económica cuando el actor entró a ocupar el bien, podría ponerse en duda ante la*

declaración del señor Carlos Enciso arriba reseñada, pues él afirmó que el terreno había sido cultivado con anterioridad.

4.2. Así no se tuviera en cuenta esa declaración y se admitiera que el terreno carecía de explotación económica, mal podría reconocerse que ostentaba *"la condición de baldío (...), si en cuenta se tiene que para el momento en que el actor inici[ó] su 'posesión' el bien no podía ser considerado como 'rústico'"*.

5. En sustento de la segunda de tales inferencias, explicó:

5.1. Buena parte de la prueba documental relacionada, acredita que *"su uso (...) es INDUSTRIAL"*.

5.2. El sector donde se encuentra ubicado el terreno disputado, de antes al inicio de su ocupación, tenía el mismo uso -industrial-, como dieron cuenta de ello *"algunos de los testigos"*, el dictamen pericial que conforma la prueba trasladada y el avalúo realizado por *"SAUCEDO & SAUCEDO. Asesores Inmobiliarios S.A."*, amén que podía deducirse de la construcción de varias bodegas para empresas *"como Chiclets Adams, Autosuperior y Cuala"*.

5.3. Si bien es verdad que el predio en cuestión es *"rural"*, forma parte de *"la zona industrial de Arroyohondo"*.

5.4. Ha tenido una alta valorización, comprobada con los distintos avalúos que se tienen del mismo.

6. Como corolario de lo anterior, el Tribunal expuso:

Entonces, si el uso de la zona donde está ubicado el bien es netamente industrial, porque además tienen asiento almacenes de depósito (...) y finalmente también funcionan 'moteles', aquel predio, así esté inculto (como lo encontró el actor), no podría ser señalado como un bien baldío por carecer de la condición de ser 'rústico', condición que la ostentaba, se itera, incluso desde tiempo atrás al momento en el que actor lleg[ó] a ejercer sus actos de posesión. Un bien de esta naturaleza jamás puede estar rodeado de predios cuya destinación obedezca a las prenombradas. En esto debemos destacar que el propio actor, señor Juan Carlos Vergara, cuando lleg[ó] al inmueble se precat[ó] que el mismo conlinda[ba] con dos haciendas 'El Cortijo' y 'El Caney', es decir, dos propiedades privadas.

7. El Tribunal, en procura de reforzar la precedente inferencia, esto es, que el predio no podía catalogarse de baldío, adujo como "circunstancias adicionales", que desde el inicio de la posesión tenía vía de acceso, se encontraba en proximidades de la "autopista Cali - Yumbo" y muy cerca de estos dos centros urbanos.

8. En suma, el *ad quem* concluyó:

Entonces, si reunimos todos esos tópicos, el uso de la zona donde está ubicado el inmueble, la cercanía de industrias, fábricas, establecimientos de comercio, las vías de acceso con que contaba y cuenta el inmueble, y no sólo la que finalmente llegaba o llega a él, sino la [a]utopista cercana y la presencia casi aledaña de dos centros urbanos con su marcada influencia, que son la capital del Departamento del Valle del Cauca y el centro industrial de Yumbo, la conclusión obvia es que el terreno en cuestión no podía para el momento en que el

actor entró en posesión considerárselo como 'rústico' y por ende en la mente de cualquier persona no podía haber la creencia que frente a sus ojos se hallaba un terreno baldío.

Si bien entonces, podríamos afirmar como se hace en la demanda, que en el predio no había nada de cultivos o sementeras ni ganados, ni cerramientos visibles, para cuando el actor inició su posesión, esto es, a mediados del año 2000, no obstante, el predio estaba lejos de ser considerado como 'rústico'.

Al estar ubicado en una zona de uso industrial, tener vía de acceso así sea precaria, a esca[s]os metros de una autopista y en la zona de influencia de dos centros urbanos (Cali y Yumbo), puede una persona creer de buena fe que está entrando en un bien baldío? Para la Sala ello no es posible.

9. Al cierre de esta parte del fallo, el Tribunal acotó:

En consecuencia, del estudio de las pruebas allegadas, se concluye que el actor no logró llevar al pleno convencimiento de la Sala que su creencia inicial fue la de haber entrado a ocupar tierras de nadie, con la expectativa futura de poder ganarlas mediante adjudicación, como es el trámite propio de los bienes baldíos y que esa creencia fue de buena fe; por el contrario, fue evidente que ni siquiera en un principio, el demandante ingresó de buena fe -creyendo que se trataba de un bien baldío-, ya que a pesar de haber logrado demostrar que no ingresó derrumbando cercos, ni por el uso de la fuerza, al no hallar obstáculos físicos ni humanos, no pudo haber tenido el raciocinio de que aquel era un terreno baldío, ya que la zona donde el lote se ubica, es una zona de uso industrial, poco o nada utilizada para labores agrícolas o de pastoreo, pues de acuerdo al elevado avalúo del metro cuadrado en el sector, resultaría inviable la labor debido a los altísimos costos de la siembra por metro cuadrado, máxime si como en el caso presente, se trata de cultivos de pan coger como cilantro, pimentón o cebolla.

En sentir de la Sala, el primer requisito de la pretensión puesta a consideración por el actor 'a) creer de buena fe, al momento de iniciar la posesión, que se trata de tierras baldías', no se encuentra presente.

II. Segunda parte: la reivindicación.

1. Luego de disertar en abstracto sobre la acción de dominio, el *ad quem* precisó que son sus elementos estructurales *"la propiedad en cabeza del actor; que la cosa sobre la cual verse sea (...) singular, raíz o mueble, o (...) cuota determinada de ella; que la posesión se encuentre radicada en el demandado; y que haya identidad entre el bien del actor y el poseído por el demandado"*.

2. Con tal base, coligió la satisfacción de dichas exigencias, así:

2.1. El dominio del inmueble disputado pertenece a la reivindicante, como se desprende de la copia de las escrituras públicas 1248 del 19 de febrero de 1999, otorgada en la Notaría Veintinueve de Bogotá, y 1013 del 22 de abril de 2003, conferida en la Notaría Treinta y Dos también de esta capital, así como del certificado de matrícula inmobiliaria No. 370-609532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, donde esos instrumentos fueron inscritos.

2.2. La condición de ser el reconvenido el poseedor del predio perseguido, se desprende de lo expresado por él en

la contestación de la contrademanda y en el libelo con el que se dio inicio al proceso.

2.3. Finalmente, el carácter singular del inmueble sobre el que trató la acción y su identidad con el detentado por el demandado, se infieren de las inspecciones judiciales practicadas y de los dictámenes periciales rendidos en el curso de lo actuado.

3. Debido a la prosperidad de la reivindicación, el Tribunal se ocupó de las excepciones propuestas para combatirla.

3.1. En relación con la *"prescripción agraria adquisitiva de dominio"*, reiteró las conclusiones a que arribó frente a la pertenencia reclamada en el libelo genitor de la controversia.

3.2. Respecto de la *"falta de legitimidad"* de la reivindicante, fincada en que nunca ha tenido la posesión del inmueble, estimó impropio tal fundamento y, adicionalmente, que está plenamente comprobado su interés, por tratarse de la dueña del bien perseguido.

4. Finalmente, pasó al estudio de las prestaciones mutuas, en virtud de lo cual calificó la posesión del demandado como de buena fe.

Así las cosas, con base en las pruebas recaudadas, principalmente, en el dictamen pericial ordenado y practicado en el curso de la segunda instancia, cuantificó los

frutos y, de otro lado, reconoció las mejoras plantadas en el predio, por el poseedor.

LA DEMANDA DE CASACIÓN

Contiene dos cargos con alcances parciales, en tanto que en cada uno de ellos se combatió únicamente la desestimación de la pertenencia por prescripción agraria, reclamada en la demanda inaugural del proceso.

La Corte los decidirá en el mismo orden de su proposición, por ser el que lógica y jurídicamente corresponde.

CARGO PRIMERO

Con estribo en el motivo inicial del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, se enrostró al Tribunal haber quebrantado directamente, por interpretación errónea, los artículos 1º, 2º y 12 de la Ley 200 de 1936, modificados aquél y éstos por los artículos 2º y 4º de Ley 4ª de 1973, respectivamente; por falta de aplicación, los artículos 762, 764, 768, 769, 2512, 2518, 2517, 2534 del Código Civil y 407 del Código de Procedimiento Civil; y por indebida aplicación, los artículos 946, 947, 950, 952, 961, 962, 964 y 966 del Código Civil.

Luego de reproducir el contenido de los tres primeros cánones atrás indicados y buena parte de los fundamentos

del fallo del Tribunal, el recurrente, en sustento de la acusación, expuso:

1. Esa autoridad sentó la regla de que un inmueble ubicado en una *"zona industrial, jamás puede (...) ser rústico"*, de la que infirió que por ser esa la situación del predio disputado, *"mal pudo el demandante tener la convicción de que al tomar posesión"* del mismo, *"estaba ocupando un predio baldío"*, no obstante carecer de cercas y de explotación económica, situación que *"aniquiló, según el fallo, su buena fe"* y determinó el fracaso de la pertenencia reclamada.

2. Puntualizó que *"el Tribunal encarboló una tesis que podríamos llamar absoluta: la característica de un sector, impide física y jurídicamente que en el mismo coexistan predios de diferente naturaleza"*.

3. Con tales bases y tras dejar en claro que no combate las inferencias fácticas a que arribó el *ad quem*, pues la violación de la ley sustancial que denunció es directa, el impugnante explicó la incorrección de la interpretación que ese juzgador hizo de los artículos 1º y 2º de la Ley 200 de 1936.

3.1. Sobre ellos advirtió, de entrada, que *"establecen dos tipos de presunciones, excluyentes entre sí: en virtud de aquel se suponen de propiedad privada, y no baldíos, los fundos poseídos por los particulares, entendida esta posesión como la ejercida a través de su explotación económica; por el contrario, conforme al segundo precepto, se suponen baldíos los predios"*

rústicos no poseídos de tal manera, es decir, los no explotado[s] económicamente”.

3.2. Destacó que, por lo tanto, *“la explotación económica de un predio por medio de hechos propios del dueño, es la circunstancia determinante de que se presuma, ora que es de propiedad privada, ora que es baldío”.*

3.3. Enfatizó *“que el predio, para que pueda ser catalogado como baldío, no debe estar explotado económicamente o, al menos, no tener huellas materiales de las cuales pueda deducirse tal explotación, lo cual no excluye que la haya tenido en el pasado, (desde luego que se trata de bienes de propiedad particular)”.*

3.4. Precisó que esa exigencia tiene *“carácter individual y específico respecto del predio que es objeto de la pretensión de pertenencia, vale decir, que es de un inmueble individualizado y particular del cual pueden predicarse las exigencias del artículo 12. Así, su calidad de rústico o rural, debe predicarse sólo de él, pues exclusivamente sobre el mismo es que recaen los actos de ocupación y explotación económica propios de la posesión; y sobre el mismo, por tanto, es que puede predicarse, de un lado, la buena fe, pero equivocada creencia del prescribiente de haber ocupado y poseído un baldío, y de otro que dicha relación posesoria haya durado cinco años, todo ello con prescindencia de otros requisitos, pues la ley no los trae”.*

3.5. En este orden de ideas, coligió:

3.5.1. Cuando *“el juzgador ve en las normas analizadas la existencia de requisitos diferentes -como las características del sector aledaño al predio poseído-, las desnaturaliza, las hace decir lo que en verdad no dicen, tergiversa, en fin, su espíritu, todo lo cual conduce a que las viol[e] por errónea interpretación”,* que fue lo que aquí aconteció, toda vez que el Tribunal *“llegó a la conclusión de que el predio no era rústico, y tampoco baldío porque consideró que tales naturalezas dependían, no del predio en sí, sino del sector en sí, o sea, claramente, de elementos extraños a los requisitos prevenidos en la ley”.*

3.5.2. Ni *“por asomo puede sostenerse que porque los predios aledaños al que es objeto de prescripción no sean rústicos, aquel pueda perder dicha calidad”,* ya que la *“naturaleza de un sector”* no se *“transmite”* o *“contagia automáticamente”* a los inmuebles que lo integran.

3.5.3. La *“indole de un predio no la determina de manera excluyente su ubicación, sino su destinación”,* de lo que se sigue que el carácter de *“rústico”* de un terreno depende de su *“vocación agropecuaria, así como uno urbano o industrial deriva tal condición del hecho de estar destinado a la construcción de edificaciones o establecimientos comerciales de cualquier clase”.*

3.5.4. Por consiguiente, *“sostener, como lo hizo el ad quem, que el predio demandado en reivindicación no puede ser rústico porque en los lotes aledaños se construyeron bodegas y moteles; porque queda cerca de una autopista y está dotado de una vía importante de acceso; porque varios testigos depusieron en el sentido de que la zona es industrial; porque en los dictámenes periciales se dijo que el sector tenía tal característica; y porque,*

finalmente, [e]n el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio y en la(...) certificac[i]ón expedida(...) por el IGAC, se [indicó] el mismo sentido, constituye un garrafal error de entendimiento sobre el alcance de los efectos de las normas que se enlistan como erróneamente interpretadas”, desde luego que las pruebas mencionadas “dicen lo que de las mismas extrajo el Tribunal”.

4. Al yerro de interpretación atrás señalado se sumó, por un lado, que no se hicieron actuar las normas disciplinantes de la posesión y de la prescripción adquisitiva; y, por otro, la indebida aplicación de las concernientes con la reivindicación.

5. Para terminar, el recurrente explicó la trascendencia de los desatinos que imputó al sentenciador de segunda instancia y, con más detalle, la forma como resultaron quebrantadas de manera directa, las normas sustanciales enlistadas al inicio de la acusación.

CONSIDERACIONES

1. El Tribunal, en relación con el artículo 12 de la Ley 200 de 1936, reformado por el 4º de la Ley 4ª de 1973, y más exactamente, sobre la prescripción agraria en él contemplada, limitó su análisis a determinar las demás normas legales aplicables y a establecer los requisitos para que esa forma de ganar el dominio de un inmueble opere, que enumeró así:

- a) creer de buena fe, al momento de iniciar la posesión, que se trata de tierras baldías;
- b) poseerla de acuerdo al artículo 1º de la misma ley;
- c) posesión durante 5 años continuos;
- d) terrenos no explotados por su dueño en la época de su ocupación.

A continuación, concentró su atención en la primera de esas exigencias y, en procura de definir su alcance, observó que los terrenos baldíos son predios "rústicos", es decir, no urbanos, carentes de explotación económica, inferencia que sustentó en la presunción del artículo 2º de la misma Ley 200 de 1936 y en el concepto de un tratadista nacional.

De ahí pasó a verificar si en el caso *sub lite* estaba cumplido el referido presupuesto axiológico, para lo cual aludió al contenido de la prueba documental, la inspección judicial practicada, los diferentes dictámenes militantes en el proceso, la testimonial recepcionada y el interrogatorio de parte absuelto por el demandante, análisis que lo llevó a colegir, en resumen, que por estar ubicado el predio de la litis en una zona industrial altamente desarrollada y valorizada, mal podía admitirse que para cuando el promotor de este asunto litigioso ingresó en él -mediados del año 2000-, pudo, de buena fe, tener la creencia de que se trataba de un bien baldío.

2. Esa síntesis de la sentencia combatida deja al descubierto, que el sentenciador de segunda instancia no incurrió en las falencias interpretativas que el censor le atribuyó en el cargo ahora examinado, pues el sentido y

alcance que le concedió al artículo 12 de la Ley 200 de 1936, modificado por el 4º de la Ley 4ª de 1973, epicentro del cargo, fue el que corresponde a dicho precepto, que es del siguiente tenor:

Artículo 12.- *Modificado, Artículo 4, L. 4 de 1973. Establécese una prescripción adquisitiva del dominio en favor de quien, creyendo de buena fe que se trata de tierras baldías, posea en los términos del [a]rtículo 1 de esta Ley, durante cinco (5) años continuos, terrenos de propiedad privada no explotados por su dueño en la época de la ocupación, ni comprendidos dentro de las reservas de la explotación, de acuerdo con el mismo [a]rtículo.*

Parágrafo. *Esta prescripción no cubre sino el terreno aprovechado o cultivado con trabajos agrícolas, industriales o pecuarios y que se haya poseído quieta y pacíficamente durante los cinco (5) años continuos y se suspende en favor de los absolutamente incapaces y de los menores adultos.*

3. Ninguna duda queda sobre que, como lo señaló el Tribunal, la prescripción especial agraria prevista en la norma escrutada, requiere la creencia "de buena fe" por parte del poseedor, de que el predio sobre el que ejerce señorío corresponde a "tierras baldías"; que la posesión consista "en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica"; que dure "cinco (5) años continuos"; que el terreno, pese a ser de propiedad privada, no esté siendo explotado por su dueño en la época de la ocupación; y que no corresponda a las zonas de reserva especificadas en el artículo 1º de la misma compilación legal.

En palabras recientes de la Corte:

Como se aprecia, la prescripción adquisitiva agraria contemplada en el precepto que antecede ostenta naturaleza especial, pues está caracterizada por lo siguiente:

(...) Al inicio de la posesión, quien la ejerza, debe ingresar al predio con la creencia de buena fe de que el mismo es un terreno baldío, pese a que, en realidad, se trate de un inmueble de propiedad privada.

Esta particularidad se añade, por lo tanto, al elemento subjetivo propio de toda posesión, puesto que, se reitera, debe existir en el poseedor, cuando empieza a detentar el respectivo bien, la convicción de que no ha salido del dominio de la Nación y de que puede, por lo tanto, ser objeto de apropiación, toda vez que no da muestras de haber sido explotado previamente por persona alguna.

Como la buena fe posesoria 'se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria' (art. 769 ib.), norma que armoniza con la regla general que en el mismo sentido consagra el artículo 83 de la Constitución Política, la referida creencia que debe acompañar al poseedor de un predio agrario para los efectos de la usucapión de que trata el artículo 4º de la Ley 4ª de 1973, también se presume en el prescribiente y, por ende, se impone al demandado desvirtuarla.

(...) Se trata de una posesión cualificada, como quiera que el artículo 1º de la Ley 200 de 1936, modificado por el 2º de la Ley 4ª de 1973, al que el precepto que se viene analizando remite, la concibe como 'la explotación económica del suelo', realizada mediante 'hechos positivos' como 'las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica', por lo que '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'.

Con otras palabras, no basta para la materialización de la prescripción adquisitiva que se estudia, la realización de meros actos de señor y dueño, que claro está, no se excluyen, sino que es indispensable la verificación de actos indicativos de explotación económica, como los que, a título de ejemplo, menciona la norma, o de cualesquiera otros que tengan esa connotación.

(...) La posesión, así entendida, debe ejercerse, como mínimo, 'durante cinco (5) años continuos' y ser quieta y pacífica, precisiones que, en suma, traducen, que no debe haberse iniciado con violencia (CSJ, SC 6504 del 27 de mayo de 2015, Rad. n.º 2002-00205-01).

4. Descartada, como queda, la indebida interpretación del ya tantas veces mencionado artículo 12 de la Ley 200 de 1936, hay que agregar, respecto de la presunta vulneración de los artículos 1º y 2º *ibidem*, que estos no son normas sustanciales sino probatorias, en tanto que, como lo reconoció expresamente el propio recurrente, consagran las presunciones consistentes, la de aquél, en que son de propiedad privada los fundos poseídos por los particulares, mediante actos de explotación económica; y la del último, en que son baldíos *"los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el [a]rtículo anterior"*.

Al respecto, debe memorarse que tienen la connotación de sustanciales los preceptos *"que declara[n], crea[n], modifica[n] o extingue[n] relaciones jurídicas concretas, es decir, [los] que se ocupa[n] de regular una situación de hecho, respecto de la cual deba seguirse una consecuencia jurídica"* y que *"ese calificativo no lo pueden tener los artículos que regulan determinada actividad probatoria o procesal. Los de aquélla, porque su violación simplemente constituye un puente para dar al*

traste con el derecho sustancial, como así lo diferenció el legislador (artículo 374, in fine, del Código de Procedimiento Civil), y los de ésta, porque su trasgresión lo que pone en entredicho son las garantías mínimas de defensa y contradicción", en pro de cuya protección se establecieron las causales de casación "distinta[s] a la instituida para denunciar errores de juzgamiento" (CSJ, SC del 1º de junio de 2010, Rad. n.º 2005-00611-01; se subraya).

Tratándose, se reitera, de mandatos de disciplina probatoria, regulativos de dos indicios específicos, su infracción, en el ámbito casacional, traduciría la comisión de un error de derecho que, a su turno, podría conducir al quebranto de la ley sustancial, sin que, por lo tanto, pueda confundirse la vulneración medio de aquellos preceptos -los probatorios- con la transgresión final de éstos -los sustanciales-.

Por consiguiente, que el Tribunal hubiese hecho actuar o no en el proceso las referidas presunciones y, en caso positivo, que su utilización haya sido o no correcta, es cuestión que sólo podía, y puede, dilucidarse a la luz de la violación indirecta, y no de la directa, que fue la que se propuso.

5. El fracaso de los reproches anteriormente analizados, deja en el vacío las acusaciones relativas a la falta de aplicación de las normas regulativas de la posesión y a la indebida utilización de las concernientes con la

reivindicación, pues estas anomalías fueron planteadas como consecuencias de aquellos primeros defectos.

6. El cargo no prospera.

CARGO SEGUNDO

También con fundamento en la primera de las causales de casación, se reprochó al Tribunal haber vulnerado indirectamente, por falta de aplicación, los artículos 1º, 2º y 12 de la Ley 200 de 1936 -consideradas las modificaciones que al inicial y al último les hicieron el 2º y el 4º de la Ley 4ª de 1973-, así como los cánones 762, 764, 768, 769, 2512, 2517, 2518, 2534 del Código Civil y 407 del Código de Procedimiento Civil; y por indebida aplicación, los artículos 946, 947, 950, 952, 961, 962, 964 y 966 del Código Civil, todo como consecuencia de los errores de hecho en que incurrió, al apreciar las pruebas del proceso, que lo condujeron a resolver equivocadamente, en forma negativa, la pertenencia reclamada en la primigenia demanda; y de manera positiva, la reivindicación deprecada en la reconvención.

En desarrollo de la acusación, su autor esgrimió los planteamientos que seguidamente se compendian:

1. Aludió a los fundamentos de la sentencia impugnada, de los que extrajo que la negativa de la pertenencia solicitada obedeció a que el *ad quem*, fincado en que en el sector donde se encuentra ubicado el predio objeto

de dicha acción, para la época en la que el demandante ingresó al mismo, existían "bodegas, vías de comunicación, autopistas, moteles, etc.", es decir, se trataba de una "zona industrial", estimó que ese terreno no podía calificarse de rústico, por lo que *"mal pudo el demandante tener la convicción, al tomar posesión de inmueble, de estar ocupando un predio baldío, así el mismo, como la sentencia lo reconoce, al momento de tal ocupación estuviera sin cercas e inexplorado"*.

2. Con base en tal razonamiento, explicó la vulneración de los artículos 1º, 2º y 12 de la Ley 200 de 1936, en el sentido de que, como consecuencia de no haber encontrado satisfecho el comentado requisito, no los hizo producir, en el caso *sub lite*, los efectos que ellos consagran, en particular, el último -prescripción adquisitiva especial agraria-.

3. A continuación, le imputó al citado sentenciador la comisión de los siguientes errores de hecho, por tergiversación:

3.1. Del certificado de libertad del inmueble del litigio, como quiera que pasó por alto que en él se indicó: *"Tipo de predio Rural"*.

3.2. Del oficio remitido por el actor a la Secretaría de Obras Públicas de Yumbo el 24 de junio de 2005, en tanto que allí manifestó que el terreno era explotado *"con diferentes cultivos"* y que él tenía *"el oficio de agricultor"*.

3.3. De la certificación sobre el uso del suelo, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación de Yumbo el 27 de junio de 2003, habida cuenta que en ella se especificó que el *"inmueble tiene un [u]so transitorio: agrícola y ganadero"*.

3.4. Del oficio librado por la misma dependencia atrás citada el 15 de junio de 2010, pues allí se indicó que el inmueble del proceso *"está ubicado en el corregimiento de '...Arroyohondo, zona rural de este municipio...'"*.

3.5. De la diligencia de inspección judicial, toda vez que por las descripciones que contiene, en particular, sobre el acceso al terreno visitado, de ella se desprende que el mismo era *"rural"* y *"no (...) una edificación ubicada en el área urbana o industrial"*.

3.6. Del *"concepto pericial de julio 10 de 2010"*, en razón a que en él se aseveró que *"...este predio es rural"*, debiéndose tener en cuenta que *"[l]o rural es lo rústico"*.

3.7. Del *"avalúo realizado por SAUCEDO & SAUCEDO"*, ya que basta leerlo para comprender que se refirió a un *"predio rural"*, como quiera que lo describió *"como formando parte de la Hacienda El Cortijo"*.

3.8. Del *"avalúo de fecha 1º de octubre de 2003, allegado como prueba trasladada"*, pues en él, *"a más de las características industriales de la zona en donde está ubicado el predio, [se] señal[ó] que [c]onjuntamente en el sector se presentan"*

aún suelos de uso agrícola representados principalmente por cultivos de sorgo y caña de azúcar”, constatación de la que se infiere la coexistencia en la zona de “predios industriales y agrícolas, es decir rurales, o sea rústicos”.

3.9. Del interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de la primigenia demandada y reconviniente, en la medida que allí confesó “que en el inmueble no desarrolló (...) actividades agrícolas, industriales o ganaderas”, reconocimiento con el que se demostró “la ausencia de explotación económica y/o de vestigios de la misma”, por lo que “mal podía el señor VERGARA ARANGO haber advertido que el inmueble estaba sometido a explotación económica, o que lo había estado en el pasado”, lo que “bastaba, (...), para calificar su ocupación como realizada de buena fe”.

3.10. La prueba testimonial, en concreto, las declaraciones de los señores Miguel Ángel Barrera, Hernando Enciso Murillo, Camilo Jiménez Arana, Juan Saucedo y Juan Garzón, quienes se refirieron a la posesión ejercitada por el actor sobre el predio y a los actos constitutivos de la misma, amén que a más de señalar que “la zona es industrial”, depusieron “que en ella coexisten predios destinados a labores propias del campo” y que esa fue la utilización que aquél le dio al terreno en cuestión.

4. En definitiva, el recurrente concluyó que de los medios de convicción atrás relacionados “surgía palpitante la prueba de que el predio del señor VERGARA ARANGO, a pesar de hallarse en un sector industrial, tenía una vocación diferente a la

de los demás predios de la zona”, evidencia que el Tribunal no apreció y que lo condujo a adoptar las determinaciones con las que fulminó el litigio.

CONSIDERACIONES

1. El *ad quem*, en cuanto hace a los hechos, se limitó a verificar la satisfacción del presupuesto de la acción relativo a que el poseedor, al momento de ingresar al inmueble que detentó con ánimo señor y dueño, tuviese la creencia de que se trataba de un predio baldío.

Al respecto, explicó que el terreno materia de la litis, para ese entonces, no ostentaba “la condición de baldío”, porque “no podía ser considerado como rústico” debido a algunas de sus propias particularidades -colindaba con dos haciendas, tenía vía de acceso y había presentado una alta valorización-; y a las características de la zona en la que estaba ubicado -ser industrial, con notorio desarrollo en tal sentido, contaba con la autopista Cali-Yumbo y se encontraba en inmediaciones de estos dos centros urbanos-.

Así las cosas, estimó que esas circunstancias no hacían creíble que el gestor de este asunto litigioso, para cuando empezó a poseer el bien objeto de su pretensión adquisitoria -mediados del año 2000-, hubiese tenido dicho convencimiento.

Esas inferencias, que fueron las que provocaron el fracaso de la acción, las dedujo, en suma, de la prueba

documental, con la que se acreditó que el "uso del suelo" del predio en cuestión era "industrial" y que sí bien figuraba como "rural", formaba parte de "la zona industrial de Arroyohondo"; de la testimonial, como quiera que con ella se acreditó que el sector donde está ubicado el inmueble disputado, tenía ese uso desde antes del inicio de la posesión alegada por el demandante; de la inspección judicial, en la que se registraron las características del terreno y de la zona; y de los distintos avalúos, también demostrativos de esas condiciones de uno y otra y de la alta valorización del primero.

2. Con el propósito de controvertir el raciocinio del *ad quem*, el recurrente, fincado en las pruebas que denunció como tergiversadas, en síntesis, sostuvo la plena demostración en el proceso de que el inmueble materia del litigio, pese a encontrarse ubicado en un "sector industrial", era "rural" y, por ende, "rústico".

3. Mirada en integridad la sentencia de segunda instancia, se advierte que, pese a que es verdad que el Tribunal señaló que el terreno del proceso no tenía la condición de "rústico", ese no fue el fundamento total para que dicha Corporación desestimara la acción de pertenencia, sino que tal determinación la derivó de no haber comprobado el actor que "su creencia inicial fue la de haber entrado a ocupar tierras de nadie", puesto que las pruebas recaudadas dieron cuenta de que el lote al que él ingresó y el sector donde el mismo se encontraba, tenían las características ya advertidas -uso industrial, importantes vías de acceso, gran valorización

e intermediación a dos centros urbanos como son Cali y Yumbo-, mismas que hicieron imposible que cualquier persona, entre ellas el aquí demandante, pudiera pensar que se trataba de un inmueble baldío.

4. De suyo, pues, confrontados unos y otros planteamientos, los del Tribunal y los del impugnante, aflora con total nitidez la intrascendencia de la acusación, pues así se admita que el predio era "rústico", como en efecto lo era y/o es, esa constatación no desvirtúa los fundamentos del fallo confutado y, mucho menos, la conclusión a que en él se arribó, de no haberse comprobado el primero de los presupuestos propios de la acción intentada.

Es que aun siendo rústico, era factible predicar respecto de él, como lo hizo el *ad quem*, que tenía vía de acceso, que colindaba con dos haciendas, que se había valorizado de forma importante y que estaba ubicado en un sector con un acentuado desarrollo industrial, en inmediaciones de la autopista Cali-Yumbo y en proximidades de estos dos centros urbanos.

5. Con otras palabras, los planteamientos del recurrente no confrontaron los del Tribunal, sino que transitaron una senda paralela a la marcada por estos últimos. Como consecuencia de ello, las razones esgrimidas por dicha autoridad no resultaron, en lo más mínimo, combatidas, manteniéndose en pie, sin que, por lo tanto, haya lugar a disponer el quiebre de la sentencia impugnada.

6. Como se anticipó al resolverse la primera acusación, si en concepto del censor el Tribunal vulneró los artículos 1º y 2º de la Ley 200 de 1936, se imponía a aquél, por tratarse de normas probatorias, denunciar la comisión de los correspondientes errores de derecho. Ya fuera que no hizo actuar la primera de esas presunciones, porque tratándose de un predio carente de explotación económica, no lo tuvo como de propiedad privada; ora que aplicó incorrectamente la segunda, porque las circunstancias que tuvo en cuenta para deducir que no era baldío, no son constitutivas de explotación económica en los términos del primero de esos preceptos.

Es importante anotar que la Ley 200 de 1936, el requisito que es corroborado por todas las normas posteriores, exige que el poseedor que reclama prescripción agraria, haya creído en el momento de iniciar la posesión, *"de buena fe"* que se trataba de tierras baldías, que no es otra cosa que tener la creencia, con fundamento en los hechos que rodean ese inicio de la posesión, como naturaleza y estado de los bienes, lugar donde están ubicados, inexistencia de cultivos o de explotación económica, y demás características del bien, que nadie se ha ocupado o se está ocupando de su explotación. Esa creencia debe estar fundada en hechos concretos y no en la sola fantasía del que pretende ser poseedor.

Es cierto que son cosas diferentes la calidad del bien como rústico o su dedicación agrícola o pecuaria, que es calificación que se da a la explotación que hace el poseedor y

no anterior a la ocupación, pero el uso que se de a los predios vecinos puede aportar una noción que ayude a calificar la buena fe inicial del ocupante del predio, dejando en claro que son dos cosas diferentes.

Pero nada de eso hizo el censor. Como se dijo, se limitó a proponer un análisis distinto de las pruebas, para inferir de ellas la plena comprobación de que el terreno objeto de la controversia era rural y, como consecuencia de ello, "rustico", actividad totalmente infructuosa, en tanto que dejó indemnes la totalidad de los fundamentos en que se cimentó el sentenciador de segunda instancia para resolver el litigio en la forma como lo hizo.

7. Corolario de lo expresado, es que el cargo analizado no esté llamado a abrirse paso.

DECISIÓN

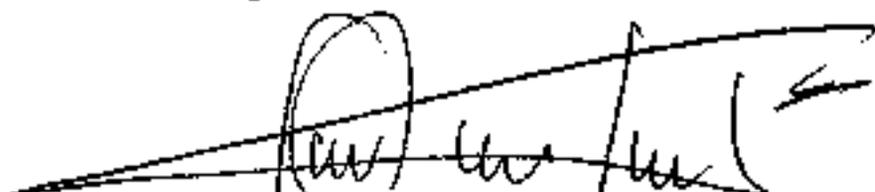
En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia del 9 de septiembre de 2014, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santiago de Cali, Sala Civil, en el proceso que se dejó plenamente identificado en los comienzos de este proveído.

Costas en casación, a cargo de la parte recurrente. Como la accionada replicó en tiempo la demanda con que se sustentó dicha impugnación extraordinaria, se fija como

140

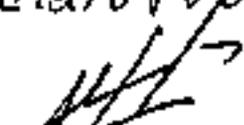
agencias en derecho la suma de \$6.000.000.00. La Secretaría de la Sala efectúe la correspondiente liquidación.

Cópiese, notifíquese, cúmplase y, en oportunidad, envíese el expediente en la forma ordenada.

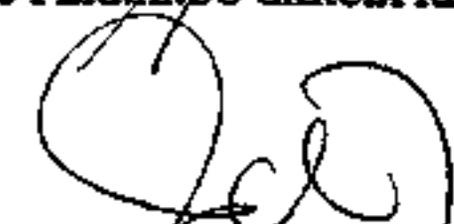


LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

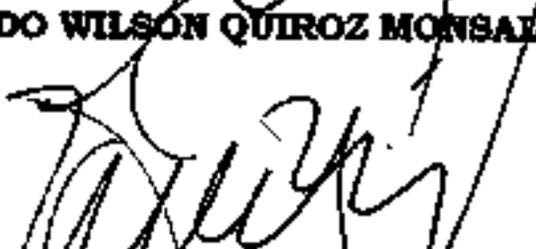
Presidente de Sala,
Aclaro voto.



ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO



AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO



LUIS ALONSO RICO PUERTA



ARIEL SALAZAR RAMÍREZ



OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

141

148

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
ACLARACIÓN DE VOTO

Radicación n.º 76001-31-03-015-2008-00192-01

En el juicio declarativo de pertenencia que propuso Juan Carlos Vergara Arango Vs. Leasing de Crédito S. A. Compañía de Financiamiento Comercial y personas indeterminadas procedente del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali contra la sentencia del 9 de septiembre de 2014 comparto la decisión, pero es necesario hacer las siguientes aclaraciones:

El actor solicitó la declaración de pertenencia aduciendo que ingresó al inmueble con la creencia de que era baldío, y que ejerció la posesión por más de cinco años, mediante actos de explotación económica. La convocada se opuso y reconvino en reivindicación. El Juez de primera instancia acogió la primigenia demanda y desestimó la reconvención. Por virtud de la apelación, el tribunal revocó, negó la pertenencia y las excepciones a la reivindicación, prosperando, como consecuencia, la reconvención para

condenar al demandado a restituir, además, reconoció frutos para propietario y mejoras al poseedor.

Entre otras razones, negó la pertenencia por haber ingresado el demandante a un inmueble de un propietario particular o privado, alegando la creencia de que el bien era baldío, esto es, según el art. 4 de la Ley 4 de 1973, quien "(...) *creyendo de buena fe que se trata de tierras baldías (...)*" pero, que para el ad quem, por el contrario, de las pruebas adosadas, de las circunstancias de modo, tiempo y lugar del bien a usucapir, entre otras, como su entorno inferían que era zona de uso industrial y comercial, próxima a una autopista, que por lo tanto, desquiciaban la idea de que fuera baldío o rústico.

En esta inferencia del tribunal, se estructura un error, tanto por la vía directa con relación al análisis de adjudicación de la Ley 200 de 1936, como de estirpe fáctico, por cuanto la naturaleza del bien como baldío o rústico, no puede inferirse exclusivamente de tales condiciones, sino de las circunstancias del predio mismo objeto de la pretensión, no propiamente de los predios aledaños o carreteables cercanos, concatenada la cuestión con la destinación y no tanto con la ubicación. Este error, fulge patente, pero de haber sido demostrado, no tenía la virtualidad ni la suficiencia para tomar hacedera la pertenencia.

En efecto, el actor, debía encontrar frustrada su pretensión por no haber demostrado, que ingresó efectivamente al predio con la firme creencia de que no era

de nadie, esto es, "(...) que se trata[ba] de tierras baldías (...)", a pesar de identificarse o de tratarse de un predio de propiedad privada; aspecto sobre el cual, debía girar la respuesta y no con respecto a cuanto ocurría en los predios o zonas adyacentes.

Adicionalmente, es cierto, con respecto a la posesión procurada por el demandante, el Tribunal halló que no tenía el tiempo suficiente para usucapir, como poseedor del mismo. En consecuencia, al no completar el término, también se frustraba la pretensión, y como contrapartida, por haberse reconvenido por el dueño en la misma cuerda procesal, y tras demostrarse, por éste, los otros elementos axiológicos de la acción reivindicatoria, la reconvención contentiva de la acción del *domínus*, debía abrirse paso.

Pero en este contexto, debió clarificarse, que el demandante era poseedor, en los términos de la posesión material o común prevista en el C. Civil, y no en los términos de la prescripción agraria pretendida, porque se trata de dos sistemas o regímenes diversos; y en este sentido debía clarificarse el problema, al encontrar decisión propicia la reivindicación.

Coetáneamente, las consideraciones relacionadas con los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936, se resienten en términos de hermenéutica jurídica, por cuanto estos textos, no pueden verse meramente como normas de estirpe probatoria, porque no lo son en su fondo, así aludan a presunciones.

Los artículos 1, 2 y 12 de la 200 de 1936, con las modificaciones que le introduce el art. 4 de 1973, en forma concordante, disponen:

***ARTICULO. 1.-** Modificado, Artículo. 2, L. 4 de 1973. Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica.

**El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este Artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de este, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este Artículo.*

***ARTICULO. 2.-** Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el Artículo anterior.

***ARTICULO. 12.-** Modificado, Artículo. 4, L. 4 de 1973. Establécese una prescripción adquisitiva del dominio en favor de quien, creyendo de buena fe que se trata de tierras baldías, posea en los términos del Artículo 1 de esta Ley, durante cinco (5) años continuas, terrenos de propiedad privada no explotados por su dueño en la época de la ocupación, ni comprendidos dentro de las reservas de la explotación, de acuerdo con lo dispuesto en el mismo Artículo.

***Parágrafo.** Esta prescripción no cubre sino el terreno aprovechado o cultivado con trabajos agrícolas, industriales o pecuarios y que se haya poseído quieta y pacíficamente durante los cinco (5) años continuos y se suspende en favor de los absolutamente incapaces y de los menores adultos*.

Los textos citados, complementados con el artículo 12, hablan de presunciones para determinar cuando un bien puede calificarse como baldío o de propiedad privada, pero, ontológicamente constituyen auténticas normas materiales consagradorias de derechos subjetivos. Son preceptos que permiten diseñar, identificar, caracterizar y dimanar un conjunto de prerrogativas e intereses subjetivos, ligados principalmente con las formas como se puede adquirir el dominio sobre derechos reales vinculados sobre bienes inmuebles, ligados directamente con el despliegue de la capacidad creativa y con el trabajo del hombre sobre la tierra para labrarla, explotarla, conservarla y hacerla productiva, y hacerla suya. Estos son verdaderos derechos sustanciales. No son normas procedimentales o probatorias.

El hombre, la tierra, el trabajo y la producción se ligan inescindiblemente en el contexto de las leyes agrarias y con los preceptos aludidos. Lo anterior, por cuanto el supuesto predominante para determinar la calidad de la propiedad en el marco de la Ley de Tierras, es establecer tanto la destinación como la explotación, permitiendo reclamar derechos para el hombre que labora y transforma la tierra, en concreto un fundo. En esas condiciones, tanto los campesinos, los empresarios, las asociaciones, incluyendo las mujeres trabajadoras y los sectores ligados con la agrariedad, pueden aspirar a ser titulados. Todo ello, les da, a los preceptos pretranscritos, atributos de normas sustanciales, apenas reforzadas por las presunciones, como medios de convicción aptos para debatir, reclamar o

adjudicar, modificar, extinguir o generar derechos con fundamento en el trabajo.

Además, el ejercicio de los derechos en las zonas incultas, en los términos prevenidos en aquellas disposiciones, dan fundamento para derivar consecuencias probatorias, requisitos, cargas y deberes, así como la forma de probar el derecho. Claro, repercuten y aluden a qué probar, qué establecer, cuáles son las consecuencias que tienen determinados actos, en fin, quién tiene deberes probatorios y cómo en relación con la adquisición de la propiedad. Entonces, es obvio, allí se plasman presunciones legales, y esas normas también tienen connotación probatoria, pero no como su esencia, o en su mismidad, sino como formas o medios para inferir o demostrar cuándo un bien puede estimarse como baldío o no. Además, en esa condición se trata de medios probatorios que pueden desvirtuarse, o también, junto a otros elementos de convicción, bien pueden habilitar para alterar el derecho de dominio sobre las parcelas materiales, para quienes de ese modo poseen.

No obstante, en su esencia, esas normas tienen linaje sustancial por cuanto se refieren al derecho de adquirir la propiedad, con el derecho al trabajo, el derecho a hacer algo más cuando le incorpore actividad humana o social; se entrelazan, además, y en forma muy estrecha con principios, valores y derechos de carácter constitucional con relación a la adquisición, formalización y acceso a la propiedad rural.

5. En los anteriores términos, dejo consignada mi anunciada aclaración.

Fecha *ut supra*.



LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Magistrado