

	UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA			
	Documento	Código	Fecha	Revisión
FORMATO HOJA DE RESUMEN PARA TRABAJO DE GRADO	F-AC-DBL-007	10-04-2012	A	
DIVISIÓN DE BIBLIOTECA	Dependencia	Aprobado	Pág.	
	SUBDIRECTOR ACADEMICO		1(1)	

RESUMEN – TRABAJO DE GRADO

AUTORES	URIMAR DAYANA TOLOSA ZARRATE		
FACULTAD	EDUCACION, ARTES Y HUMANIDADES		
PLAN DE ESTUDIOS	DERECHO		
DIRECTOR	WEIMAR ORLANDO CARVAJAL YARURO		
TÍTULO DE LA TESIS	NATURALEZA JURIDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES CON FALSA TRADICION SIN ANTECEDENTE DEL DERECHO REAL DE DOMINIO Y LA PROCEDENCIA DEL PROCESO DE PERTENENCIA. ANALISIS DESDE LA TEORIA Y LA PRACTICA		
RESUMEN (70 palabras aproximadamente)			
<p>EN EL PRESENTE SE ENCUENTRA UNA INVESTIGACIÓN, QUE CONCLUYE CON DETERMINAR QUE LOS INMUEBLES RURALES CON FALSA TRADICIÓN, SIN ANTECEDENTE DE DERECHO REAL DE DOMINIO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA; SON SUCEPTIBLES DE SER ADQUIRIDOS A TRAVÉS DEL PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA, FUNDAMENTADO EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUSITIVA DE DOMINIO; LO ANTERIOR BASADO EN LA PRESUNCIÓN LEGAL ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 1 DE LA LEY 200 DE 1936.</p>			
CARACTERÍSTICAS			
PÁGINAS: 69	PLANOS: 0	ILUSTRACIONES: 0	CD-ROM: 1



Via Acolsure, Sede el Algodonal, Ocaña, Colombia - Código postal: 546552
 Línea gratuita nacional: 01 8000 121 022 - PBX: (+57) (7) 569 00 88 - Fax: Ext. 104
 info@ufpso.edu.co - www.ufpso.edu.co

**NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES CON FALSA
TRADICIÓN SIN ANTECEDENTE REGISTRAL DEL DERECHO REAL DE DOMINIO
Y LA PROCEDENCIA DEL PROCESO DE PERTENENCIA. ANÁLISIS DESDE LA
TEORÍA Y LA PRÁCTICA**

AUTOR:

URIMAR DAYANA TOLOSA ZARRATE

Trabajo de Grado para Optar el Título de Abogada

Director:

WEIMAR ORLANDO CARVAJAL YARURO

Abogado

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER SECCIONAL OCAÑA

FACULTAD DE CIENCIA, ARTE Y HUMANIDADES

DERECHO

Ocaña, Colombia

Mayo de 2019

A Dios, por ser quien lo permite todo con su voluntad y quien da la fuerza y la sabiduría necesaria para continuar.

A mis padres por el apoyo incondicional y por darme mi mejor herencia, mi profesión.

A mi esposo por ser mi compañero de vida y por ayudar a que todo sea posible.

A mi hijo por ser el motor de vida y quien nos hace mejores personas y familia.

A mi Nona Betty por ser un apoyo incondicional y por su amor y entrega para conmigo y mi hijo.

A mi familia por cada palabra de aliento en el momento exacto.

A la familia de mi esposo por contribuir y tender su mano para que yo pudiera continuar.

Índice

Capítulo 1. De los Bienes	11
1.2 La Propiedad y los Modos de Adquirir el Dominio en el Código Civil.....	12
1.3 De los Bienes de la Unión.....	13
1.4 De los Bienes Baldíos.	14
1.5 Ley 200 de 1936.....	15
Capítulo 2. De la Tradición, Posesión y Prescripción	18
2.1 La Tradición.	18
2.1.1. Falsa Tradición.....	19
2.2. De la Posesión.....	20
2.2.1. Elementos de la Posesión, el corpus y el animus.....	21
2.2.2. Clasificación de la Posesión.....	22
2.2.3 Posesión del Sucesor.....	25
2.3 La Prescripción o Usucapión.	26
2.3.1 Clases de prescripción.....	27
2.3.2 Ley 791 de 2002.....	28
Capítulo 3. De la Presunción Legal y su fuerza vinculante	30
3.1 De los indicios	32
3.2 La Presunción legal de propiedad privada por la explotación económica del bien rural para adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio.....	33
Capítulo 4. Del Registro de Instrumentos Públicos	36
Capítulo 5. Del Proceso de Pertinencia	41
5.1. El Proceso de Pertinencia en el Código General del Proceso	43
5.1.1 Legitimación por activa.	43
5.1.2 Legitimación por pasiva.....	45
5.2.3. La Demanda.	49
5.2.4. Admisión y cautelas.....	50

5.2.5 Efectos Jurídicos-Procesales.....	52
Capítulo 6. Postura de la Corte Constitucional y de la Corte de Suprema de Justicia, confrontación entre estas.....	53
6.1 Corte Constitucional	53
6.2 Corte Suprema de Justicia.....	56
6.3 Confrontación entre ambas Altas Cortes.....	61
Capítulo 7. Conclusiones	63
Referencias	69

Introducción

La presente monografía, abordará una problemática que se presenta en el ámbito del litigio de la mayoría de los profesionales del derecho, Despachos Judiciales, Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, entre otras entidades que tienen íntima relación y/o hacen parte dentro de un proceso de pertenencia, mediante el cual, se pretenda adquirir la propiedad de un terreno rural. Se estudiará, aspectos propios del derecho, en su especialidad civil, para analizar y concluir con la verdadera naturaleza de los bienes rurales, con falsa tradición, sin antecedente del derecho real de dominio y la procedencia del proceso de pertenencia para adquirir la propiedad de este tipo de inmuebles.

Con la intención de plasmar un análisis teórico y práctico, de la verdadera naturaleza de los inmuebles rurales con las características mencionadas y que este trabajo, contribuya a quien hace parte de este proceso, para entender su verdadera naturaleza, sirviendo de fuente de consulta, para estudiantes, profesionales del derecho y demás personas interesadas en entender las características de estos y la forma de adquirir la propiedad.

Es necesario para la práctica litigiosa en el derecho civil, tener totalmente claro, la posibilidad judicial de adquirir o no, la propiedad de un inmueble sin antecedente registral del derecho de dominio, es decir, conocer finalmente si la naturaleza de estos inmuebles, es verdaderamente de origen privado y que con su correspondiente explotación económica pueda ser adjudicado a través del proceso de pertenencia; con fundamentos en instituciones como la prescripción, o por el contrario se deba presumir como un terreno baldío por el hecho de no

contar con registro del derecho real de dominio y como consecuencia deba ser adjudicado a través de un proceso administrativo por la hoy, Agencia Nacional de Tierras.

Para poder desarrollar y llegar a la conclusión de la verdadera naturaleza jurídica de estos inmuebles rurales, es necesario hacer un análisis relacionado con el objeto del tema de estudio, en algunas fuentes principales tales como las leyes 57 de 1887 (Código Civil Colombiano), ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), ley 200 de 1936 (ley de tierras), modificada por la ley 4 de 1973, entre otras; además, de la jurisprudencia que ha sido de gran aporte para la clarificación de ciertas posiciones de los entes jurídicos predominantes del país y en este sentido, se le dará gran importancia a la Sentencia T-488 de 2014 de la Corte Constitucional y la sentencia No. 1776-2016, expediente No. 15001-22- 13-000-2015-00413-01 del año 2016 de la Corte Suprema de Justicia; como también se toma como base la doctrina, de gran importancia para el entendimiento de cada figura jurídica involucrada dentro del estudio de las diferentes temáticas y del proceso de pertenencia tal como el libro, Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia de Fernando Canosa Torrado y revistas electrónicas que ayudan a fundamentar la postura que tengo sobre el tema en referencia y así extraer de estas fuentes, todo lo necesario para el argumento presentado. Se estudiará aspectos sustanciales de la propiedad, posesión, tradición, prescripción, presunción legal, entre otros, que serán la base necesaria para lograr entender de manera detallada y clara el proceso de pertenencia, como la forma procesal necesaria para adquirir la propiedad y la procedencia de éste, en predios sin antecedente registral del derecho real de dominio, pero que según las presunciones legales y por una explotación económica puede ser adquirida la propiedad.

Para el desarrollo de la presente monografía, se abordaron diferentes conceptos importantes que aumentarían el material de estudio, pero se tomó y limitó la extensión del mismo con la selección en las diferentes fuentes, de lo esencial, necesario y pertinente para el desarrollo de la presente monografía, teniendo siempre demarcado los temas que contribuyen al desarrollo del objeto de estudio sin hacer ampliaciones en debates innecesarios, aterrizando siempre en utilizar lo que nos permita entender y comprender la verdadera naturaleza jurídica.

La presente monografía se estructuró en capítulos y de cada uno de ellos se desprenden los temas que lo desarrollan, que permite un avance organizado y detallado, para que a medida en que se vaya avanzando, se cuente con el conocimiento adecuado para entender y llegar a la conclusión con las bases necesarias de la naturaleza de los predios rurales con las características determinadas anteriormente, para que así se cumpla en feliz término con lo pretendido.

Capítulo 1. De los Bienes

1.1. Concepto

El Código Civil Colombiano, no determina un concepto de lo que es bien. Sin embargo, podríamos definirlo, como todo inmueble, mueble o derecho valorizado o susceptible de ser valorizado en dinero, el cual ostenta su propia individualidad y utilidad para quien se refuta como propietario o poseedor; susceptibles de ser apropiado por cualquier persona natural o jurídica para su uso, goce, disfrute y en fin para disponer libremente de él.

La legislación civil, clasifica los bienes como los consistentes en cosas corporales e incorporales, teniendo a los primeros, como aquellas que pueden ser percibidas por los sentidos y que tienen un ser real y por su parte, las incorporales como aquellas consistentes en solo derechos. Dentro de las cosas corporales, se encuentran los bienes inmuebles, que para el objeto de la presente monografía, son de nuestro total interés, estos, se definen como aquellos bienes raíces que se encuentran ligados al suelo, es decir, que no pueden ser separados de este en principio y que por su naturaleza no pueden ser trasladados de un lugar a otro, ciertamente esta calificación la respalda nuestro Código Civil en su artículo 656, capítulo I, título I.

1.2 La Propiedad y los Modos de Adquirir el Dominio en el Código Civil

El Código Civil Colombiano estatuye en su título II del libro segundo, artículo 669 la concepción sobre el dominio o también llamada propiedad, definiéndolo como el derecho real que se tiene sobre una cosa corporal con el fin de gozar y disponer de ella siempre y cuando no sea contra la ley o derecho ajeno. Cuando se trata de la propiedad de la cosa, sin la disposición de esta, se define como Nuda Propiedad.

Ahora bien, para nuestro interés, es de vital importancia esclarecer, de qué forma se ha de adquirir el dominio o propiedad de los bienes ya sean estos corporales e incorporales, muebles e inmuebles y aunque para el presente trabajo, solo será útil la relacionada con la prescripción, a modo de tener claro la totalidad de las formas de adquirir el dominio, el artículo 673 del C.C. establece que dichas formas son las siguientes:

- a) La Ocupación: reglada por el título IV, artículo 685 ibídem, conceptualizada como la forma de adquirir el dominio de las cosas que carecen de dueño o que no pertenecen a nadie y cuya adquisición no está prohibida por la ley.
- b) La Accesión: reglada en el título V, artículo 713 del C.C., dicha como el modo de adquirir el dominio cuando el dueño de algo pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella, ya sean estos frutos naturales o civiles de esta.
- c) La Tradición: reglamentada dentro del Título VI, artículo 740 ibídem, definida como el modo de adquirir el dominio de las cosas, consistente en la entrega hecha por el dueño a otra persona de esta, habiendo la facultad de transferir el dominio y de otra parte la capacidad e intención de adquirirlo.

- d) La Sucesión por Causa de Muerte: reglada esta por el Libro tercero, Título I, artículo 1008 en adelante. Establece que la sucesión es la forma en la cual las personas suceden los bienes de quienes han fallecido, ya sea esta sucesión en forma universal o singular, teniendo en cuenta la calificación del derecho heredado, pues este puede ser en una cuota parte y sus obligaciones y en otra medida se habla de un derecho específico o reflejado en un cuerpo cierto.
- e) La Prescripción: para este modo de adquirir el dominio, el Código Civil ocupa su Título XLI, Capítulo I y la define como el modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos por el hecho de haber poseído durante un tiempo establecido legalmente las cosas o por no haber ejercido ciertos derechos. De este modo de adquirir el dominio ocupare más adelante un capítulo con el fin de entenderlo a cabalidad, por la importancia que denota para el presente trabajo.

1.3 De los Bienes de la Unión

Los Bienes de la Unión, son aquellos que por su naturaleza jurídica pertenecen a la Republica, aquellos que cumplen una función de uso público como lo son las calles y plazas, conocidos como bienes de uso público o bienes públicos del territorio. Por otra parte, existen los bienes, que de igual manera, pertenecen al Estado, pero que no gozan de un uso público, los cuales son denominados Bienes de la Unión o Fiscales; esta clase de bienes están regulados en el artículo 674 de nuestro Código Civil.

1.4 De los Bienes Baldíos.

Ahora bien, el artículo 675 *ibídem*, establece que los bienes baldíos, son todos aquellos terrenos que se encuentren dentro del territorio nacional y que carecen de otros dueños; nos plantea en primera medida y nos instituye que si un terreno no tiene dueño alguno, se considera como de propiedad del Estado siempre y cuando no se logre acreditar propiedad privada, debido a que tales bienes nunca han salido del patrimonio de la Nación.

Tiene entonces, el carácter de baldío, los predios situados dentro de los límites del territorio nacional que carezca de otro dueño, y los bienes que aun, habiendo sido adjudicados a un particular mediante el proceso administrativo correspondiente, vuelvan al dominio de la Nación, por cumplirse la condición resolutoria del respectivo acto administrativo.

Se tiene la conciencia en el desarrollo de la presente monografía, de la naturaleza jurídica del inmueble rural que estrictamente sea baldío y sobre esto, no habrá punto de discusión, pero es necesario, tener claro; que estos bienes son siempre inmuebles, son intransferibles por actos entre vivos, y no pueden adquirirse por prescripción, pues el modo de adquirir el dominio de estos, es a través de la ocupación. Lo anterior si entran en choque con el tema objeto de estudio, pues debemos hacer la salvedad, que el objeto del presente trabajo, será determinar la naturaleza jurídica de los inmuebles rurales, con falsa tradición, sin antecedente registral del derecho real de dominio y la procedencia del proceso de pertenencia para adquirir la propiedad de los mismos, que aunque se estudien aspectos de los bienes baldíos, no se busca adquirir el dominio de estos a través de la prescripción, pues como ya se dijo es un asunto indiscutible.

1.5 Ley 200 de 1936

En el período histórico, en que se publica la ley 200 de 1936; esta fue conocida como "*La Ley de Tierras*", promulgada el día 30 de diciembre del año mencionado. Se pretendió en su momento con esta Ley y a modo de una pequeña reseña histórica, solucionar los conflictos agrarios del momento, que se causaban desde años anteriores, con gran impacto en Cundinamarca y el Tolima, en los casos de la Hacienda Tolima y El Chocho, en las cuales invasores reclamaban los predios como baldíos y los propietarios de los fundos alegaban títulos de notaria que los acreditaba como dueños. En esta época, se determinó como una solución pacífica, la exigencia de la posesión y explotación material para demostrar el dominio, que limitaba de cierta manera el alcance de un título notarial y fue de este modo como se superó el primer conflicto agrario del siglo XX. Pero no se puede desconocer, que la procedencia desde esta época de la posible demostración de la posesión con una explotación económica, causó una gran molestia entre los dueños con títulos notariales inscritos, que resultaban afectados con la procedencia de esta argumentación jurídica, para adquirir la propiedad de los bienes que los invasores tenían en posesión, por esta razón nace la "*Ley de Tierras*", para tratar de darle soluciones a los conflictos generados con estas características.

La Ley 200 de 1936, expedida por el Congreso de la República de Colombia, está compuesta por tres (3) capítulos y treinta y tres (33) artículos. De este compendio normativo, haré hincapié para cumplir con el objetivo propuesto en la presente monografía, en el artículo 1, de la mencionada Ley el cual preceptúa, en su integralidad lo siguiente:

“Artículo 1º. 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, prueba de explotación económica, pero si pueden considerarse como elementos complementarios de ella.

La presunción que establece este artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia sea necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de éste, aunque en los terrenos de que se trata no haya continuidad, o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser, conjuntamente, de una extensión igual a la de la parte explotada, y se reputan poseídas conforme a este artículo.”

Es el artículo anterior, el pilar fundamental, para soportar el argumento desarrollado en la presente monografía; este precepto legal menciona desde el año de mil novecientos treinta y seis, la posibilidad de interpretar y aplicar a la realidad litigiosa, que un predio no será considerado baldío, sino de propiedad privada; si se logra demostrar, que se ejerce posesión sobre un inmueble rural que consista en una explotación económica con hechos positivos propios del dueño, que se traducen específicamente en las actividades económicas propias de los suelos rurales, como cultivos, ocupación con ganadería y demás usos propios del campo. Este artículo, lo integra diferentes instituciones jurídicas que serán estudiadas de manera individual en capítulos siguientes; primero para desarrollarlos separadamente y con la importancia del caso,

pues como ya se dijo, fundamentan el argumento para la procedencia del proceso de pertenencia en predios, sin antecedente del derecho real de dominio y segundo, para no entrar a redundar en varios capítulos con el desarrollo de un mismo tema y cumplir con los límites planteados para el adelanto de la presente monografía, pues el desprendimiento de contenidos como presunción, presunción legal, explotación económica, hechos positivos propios constitutivos de dueños, son desprendimientos importantes que soportaran la conclusión de este trabajo.

Capítulo 2. De la Tradición, Posesión y Prescripción

2.1 La Tradición.

El Código Civil en su Título VI, Capítulo I, artículo 740 define la tradición como el modo de adquirir el dominio de las cosas mediante la entrega que hace el dueño de esta con el fin de transferir su dominio a otra que tenga la capacidad y voluntad de adquirirla, las partes intervinientes se denominan tradente y adquirente, las cuales guardan evidente significancia en relación a la función que cumple cada una en la entrega de la cosa y quien la adquiere.

La tradición encuentra su validez en la voluntad de quien la hace, es decir, de quien se encarga de transferir la cosa y si en principio no consta de esta, debe ratificarse posteriormente de ella y así sanearla, de igual forma debe encontrarse el consentimiento de quien adquiere la cosa o de quien lo representa y al carecer de este deberá igualmente ratificarse para validarlo. Es necesario para una verdadera tradición de la cosa, que esta conste de un título traslativo de dominio como la venta, la permuta o la donación.

Con la tradición, se transfieren derechos como el de dominio y si el tradente no fuera el dueño de la cosa, no podría transferir otro derecho que no sea el que ostenta. Es esta la problemática que se ve en la práctica litigiosa, cuando los dueños de terrenos rurales que carecen del dominio sobre estos, buscan la forma de adquirirlo, pues se encuentra que las tradiciones de estos, siempre se han basado en derechos ya sean herenciales o en gananciales y que dentro del

certificado de libertad y tradición no se encuentra ningún derecho real inscrito aunque estos daten de más de 80 años de tradición por lo que se encuentran con trabas jurídicas al haber administradores de justicia que tengan por baldíos estos predios por el hecho de carecer de un derecho real inscrito en los antecedentes registrales y no tienen en cuenta la presunción legal que establece el artículo 1 de la ley 200 de 1936, ni mucho menos el hecho de que estos bienes han sido poseídos por particulares desde momentos históricos y que por ende han sido objeto de explotación económica por los mismos.

2.1.1. Falsa Tradición Es de importancia tener clara la concepción de la falsa tradición en Colombia, pues para el presente trabajo, esta figura conlleva que en general, los predios objetos del proceso de pertenencia se encuentren bajo esta condición y es que la falsa tradición se ha desarrollado jurisprudencial y doctrinalmente como la transmisión de un derecho o de un inmueble careciendo de la propiedad del mismo, transmisión que es inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente; se habla de falsa tradición cuando se da la venta de cosa ajena, la transmisión de derechos incompletos o sin un antecedente propio.

Es muy común encontrar predios con falsa tradición ya sea por que como se mencionó anteriormente se transfiera este careciendo de la propiedad del mismo o porque no existe un antecedente de propiedad en los registros de tales bienes; la primera situación se ejemplifica perfectamente en situaciones en que si existió derecho de propiedad pero en cabeza de quien este se encuentra ha fallecido y son sus herederos quienes venden los derechos que le pudieran corresponder sobre el bien, es decir, se está dando en venta la cosa sobre la cual no se tiene la propiedad, pero que se entiende que por tratarse de los herederos del propietario existió tal

derecho y por lo tanto se encuentra inscrito como tal en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble o en el sistema antiguo y se da la segunda situación manifestada cuando para el bien objeto de usucapión no se tiene derecho real de dominio por haberse llevado a cabo la inscripción de posesiones sobre el bien y no la del derecho real de propiedad para lo cual se debe verificar que cuando se quiera usucapir un bien rural con esta última condición de falsa tradición se encuentre el poseedor del bien bajo la presunción legal del artículo 1 de la ley 200.

2.2. De la Posesión

Con el proceso de pertenencia, se pretende indudablemente, que una persona que posee un inmueble, lo obtenga mediante sentencia judicial y sea declarado propietario del bien poseído, es decir, lo que en fin fundamenta la prescripción del dominio, lo es la posesión.

Nuestra legislación civil, en relación a la institución jurídica dispone en el artículo 762, lo siguiente:

La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

Resulta entonces, que es requisito necesario de quien alega ser poseedor, contar con dos elementos obligatorios de esta, como lo es el corpus y del animus. En la realidad existen momentos en que se podría confundir la posesión con la propiedad, por cuanto está resulta ser

una exteriorización de aquella; además porque el poseedor se reputa dueño, mientras otra persona no justifique serlo. (art. 762, inc. 2° del C.C.). Pero el propietario, es aquel que tiene la facultad de usar, gozar y disponer libremente de ella y el poseedor es aquel que tiene la cosa en su poder con el ánimo de señor y dueño, pero vinculada al derecho de propiedad que él mismo puede ostentar o por el contrario podría ser solo el verdadero poseedor material, cuando el derecho de propiedad lo ostenta otra persona.

2.2.1. Elementos de la Posesión, el corpus y el animus. El corpus, es el elemento material o físico de la posesión, aunque no puede confundirse con la cosa, pues puede existir ésta, sin que sea poseída, es decir, el corpus hace relación a que quien alegue ser poseedor, tenga la aprensión material con la cosa o la relación de hecho con ella como detentor. Es necesario, para hablar de una verdadera posesión material, que el corpus este unido al animus, lo anterior, para los efectos de contar con el presupuesto legal para adquirir la propiedad de un bien inmueble poseído a través de la prescripción.

Por su parte el ánimo, es el segundo elemento de la posesión, para poder adquirir por prescripción adquisitiva de dominio. El animus, es comprendido como la voluntad de ostentar la cosa como suyo sin reconocer el dominio en otra persona. Para demostrar probatoriamente este elemento de la posesión, se debe comprobar comportamientos realizados sobre el corpus o el que también se conoce como actos de posesión sobre el predio que lleven al conocimiento de la comunidad en general de que esa persona es dueña, porque su conducta así lo demuestra. En otras palabras, este es el elemento subjetivo de la posesión, es la voluntad de tener la cosa para él, sin reconocer dominio ajeno.

Para la posesión, es requerido que adicional al cuerpo y el ánimo, estos comportamientos deben necesariamente tener una incidencia de tal manera que produzca efectos jurídicos, de forma que la misma está protegida a través de diferentes reglas normativas y por esta razón, la posesión, además de los dos elementos anteriormente relacionados, debe tener el acontecimiento necesario de quien es titular, de producir efectos jurídicos por ostentarla, como por ejemplo, que por tal situación, pueda con ella adquirir el dominio de un inmueble a través de la prescripción adquisitiva o la existencia de una regla, que determine que se reputa dueño al poseedor mientras otra persona no justifique serlo (art. 762 inciso segundo C.C.), pues es prueba, de que la posesión produce efectos jurídicos.(Código Civil, 1873)

Por todo lo anterior, es de gran importancia esta disposición legal (art. 762 C.C.), teniendo en cuenta que es el fundamento para la persona que pretenda adquirir un predio por prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio, pues como se mencionó anteriormente, resulta la posesión el requisito necesario y definitivo de la prescripción adquisitiva de dominio.(Código Civil, 1873)

2.2.2. Clasificación de la Posesión. De conformidad al Código Civil, la posesión puede ser regular o irregular. La *Posesión Regular*, es aquella que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe (art. 764 C.C.), siendo ambos requisitos que deben concurrir para configurar este tipo de posesión, por lo que resulta necesario estudiar el *justo título* y la *buena fé*; siendo el primero aquel que debe ser apto e idóneo para poder adquirir la propiedad; para nuestros intereses, debe ser el aceptado por la ley, como es el caso de la tradición, la accesión, las sentencias aprobatorias de remate, entre otros y que recibe este nombre el que consistiendo en un acto o contrato celebrado con quien tiene en la actualidad la posesión, seguida de la tradición a

que el obliga, da la posibilidad para persuadir al adquirente de que la posesión que ejerza en adelante es posesión en calidad de propietario.

Así, se entiende el justo título, como aquel que se constituye conforme a la ley y da origen a la posesión. Jurisprudencialmente, se ha determinado que son necesarios tres requisitos para la existencia de un justo título; el primero hace relación a la *existencia real y jurídica del título*, pues no podría hablarse de justeza, de un título inexistente. El segundo requisito se refiere a la *naturaleza de este*, pues puede ser *traslativo* como una venta, permuta, donación, remate o *declarativo* como la sentencia aprobatoria de partición o división y actos divisorios; ya que solo a través de esos actos o negocios jurídicos se encuentra la voluntad de transferir o declarar el derecho mediante el cual el adquirente obtiene la posesión y por último la *justeza del título*, que tiene relación a la legitimidad del título, aunque esta siempre será presumida. Al final, lo importante del justo título, es que cumpla con estos tres requisitos, de tal forma que sea posible adquirir, posteriormente el dominio.

Es importante a groso modo realizar la salvedad que al tratarse de bienes inmuebles, el artículo 1857 del C.C., establece que la venta de este tipo de bienes, para que sea perfecta debe realizarse a través del respectivo otorgamiento de la escritura pública; esto, para resaltar que este sería el justo título que daría la posibilidad de fundamentar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble a través de la posesión regular, pues de lo contrario, cualquier otro documento no produce los mismo efectos, en el sentido de tener la conciencia de haber adquirido la propiedad.

El justo título como componente de la posesión regular, contiene en sí mismo, una división. Así, se tiene en cuenta, que uno de estos, es el *título derivativo o traslativo*, siendo aquel por medio del cual se transmiten los derechos y las obligaciones de las personas; tratándose de venta de derechos sobre inmuebles, es necesario siempre que medie escritura pública, como fue expuesto con anterioridad, teniendo presente que es una solemnidad exigida legalmente, sin que pueda existir solamente una promesa de compraventa, pues esta, no ostenta la calidad de título traslativo de dominio, al tratarse solo de un contrato preparatorio de otro como lo es la compraventa. Por otra parte la otra división del justo título, corresponde al *título originario o constitutivo*, a través de este, se adquiere el derecho de manera unilateral, pues solo interviene la voluntad del adquirente como es el caso de la ocupación y la prescripción.

Por otra parte, el otro elemento de la posesión regular, es la *buena fe*, definida en el artículo 768 del Código Civil, como la conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraude y de todo otro vicio. En relación a la posesión, consiste en la creencia honrada y sincera de haber adquirido el derecho por medios legítimos fuera de fraude o de vicio.

Por último, dentro de esta clasificación, se encuentra la *posesión irregular*, que de conformidad al artículo 770 del Código Civil, es aquella que carece de justo título o de buena fe, o en el llegado de los casos de ambos, lo cual impide al poseedor usucapir por prescripción ordinaria o corta como es conocida comúnmente.

2.2.3 Posesión del Sucesor. Nuestra legislación civil, establece en su artículo 778, la posibilidad del prescribiente, de además de alegar el tiempo que lleve en posesión sobre el inmueble, sumar el que su antecesor ejercía sobre la cosa y de esta manera, en la mayoría de casos, cumplir con el tiempo requerido legalmente para que pueda ser adjudicada la propiedad del bien. Lo anterior, es determinado de la siguiente manera:

“Artículo 778.- Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.

Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.

Es así como nuestra legislación consiente que se dé la suma de Posesiones como es llamada comúnmente, la cual se basa en permitir que quien la alegue, por suceder a quien la ostentaba anteriormente por la transferencia que se hace de esta, pueda adicionarla a su tiempo y aumentarla, pero igualmente debe adicionar las características o vicios con los que era ejercida, es decir, quien no tenga el tiempo necesario para acreditar una posesión ya sea regular o irregular puede completarla con el tiempo ejercido por el anterior poseedor.

Lo anterior es mencionado, teniendo en cuenta que en la práctica litigiosa quien pretenda un bien con las características establecidas en el presente trabajo, siempre utiliza esta figura de suma de posesiones con el fin de acreditar los tiempos requeridos para la posible adjudicación del bien en pretensión y lo cual es necesario determinar, pues contribuye al esclarecimiento de

que estos bienes se han transferido a lo largo del tiempo en cabeza de particulares que han realizado actos de señorío y dueño y que han explotado económicamente estos terrenos, pues por su naturaleza rural son objeto de estas situaciones.

2.3 La Prescripción o Usucapión.

El Código Civil en su artículo 2512, conceptualiza la prescripción como “... *el modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales*”

Resulta de lo anterior entonces, que la prescripción no solo es el modo de extinguir acciones o derechos ajenos o de la adquisición de las cosas ajenas, sino que de igual forma es parte de las relaciones patrimoniales que ocasiona el nacimiento o por el contrario extinción de derechos susceptibles de adquirirse a través de la usucapión, existiendo así, una doble consecuencia jurídica en esta regla. En la prescripción adquisitiva es necesaria la posesión de la cosa a usucapir y en la prescripción extintiva o conocida también como liberatoria es requisito la inactividad del derecho por parte del titular.

El artículo 2518 del Código Civil, reglamenta la situación jurídica de poder adquirir por prescripción el derecho real de propiedad por el trascurso del tiempo y de acuerdo a las exigencias legales; materializando esa relación patrimonial que se traía a colación con anterioridad, que ocasiona el nacimiento de un derecho o extinción, para este caso el de dominio.

Hay que resaltar, que a través de la prescripción, como modo de adquirir el dominio, podrá el poseedor adquirir la propiedad de un predio cumpliendo con el término legal para que a través de las ritualidades propias del caso, vea materializado la titularidad de este derecho real en el inmueble que posee.

2.3.1 Clases de prescripción. Dentro de las clases de prescripción se encuentran la Prescripción Ordinaria y la Prescripción Extra ordinaria las cuales se definen, la primera como la Prescripción que se puede ganar por la posesión no interrumpida durante un tiempo de 3 años para los bienes muebles y 5 años para los inmuebles y la segunda como la Prescripción que se puede ganar por un tiempo de 10 años para ambos; la ley 791 de 2002 regula el tiempo establecido para cada tipo de Prescripción y los requisitos de cada una. La anterior clasificación recae sobre la Prescripción Adquisitiva de dominio y el código establece que también existe la Prescripción como modo de extinguir las acciones judiciales y derechos ajenos por el no ejercicio de estos. (Ley 791 , 2002)

La clasificación de la prescripción incumbe que quien la quiera declarar tenga que verificar los requisitos que cada una contempla con el fin de elegir la que a su favor le corresponda pues para que el prescribiente acuda ante la justicia mediante el proceso de Pertenencia para adquirir el dominio del bien inmueble rural debe establecer bajo que figura de prescripción se quiere cobijar y debe acompañar tal proceso de todas las pruebas que lo respalden, es decir, el prescribiente debe a través de su apoderado probar que se encuentra en una posesión ya sea regular si entro a ejercerla bajo un justo título y de buena fe o se encuentra bajo una posesión irregular por carecer de uno o ambos requisitos y por ende se establece si se debe cobijar bajo

una Prescripción adquisitiva de dominio Ordinaria por cumplir con el tiempo de posesión de 5 años o si por el contrario carece de una posesión regular por lo antes dicho y debió ejercer la posesión del bien durante un tiempo mayor a los 10 años cobijándose así a la prescripción extraordinaria de dominio, lo cual no se les dificulta puesto que por lo general los poseedores han adquirido las tierras desde tiempos de antaño pues se ha dado la tradición de estos bajo las mismas familias y han ejercido la posesión durante largos tiempos, que de igual forma y de no ser así podrán adicionar al tiempo de su posesión la de su antecesor.

Podemos concluir de lo anterior que la diferencia entre ambas clases de Prescripción radica en que la ordinaria requiere de buena fe y justo título y la extraordinaria no requiere de alguno de ellos, la ordinaria requiere de la posesión inscrita o justo título y de la posesión material por el término de tres años para los muebles y cinco años para los inmuebles; por el contrario para la extraordinaria basta la posesión por un término de diez años ya sea para bienes muebles e inmuebles y por ultimo dentro de la prescripción ordinaria la buena fe se presume legalmente, es decir, admite prueba en contrario, en cambio en la extraordinaria la buena fe se presume de derecho, por cuanto el solo hecho de estar en posesión del predio sirve de fundamento a este tipo de prescripción.

2.3.2 Ley 791 de 2002. La ley 791 de 2002 fue publicada el día 27 de diciembre de 2002 en la gaceta del diario oficial del país, la cual reduce los términos de la prescripción en materia civil y consta de 13 artículos; dentro los cambios que realiza esta ley a la legislación civil se encuentra de mayor importancia la reducción de los términos de la prescripción adquisitiva

ordinaria y extraordinaria, pues la prescripción ordinaria anteriormente se acreditaba con una posesión de 10 años, los cuales cambiaron a 3 años para los muebles y 5 años para los inmuebles y para la prescripción extraordinaria se estableció que ya no sería de 20 años sino de 10 años.

Estos cambios fueron de gran trascendencia, ya que benefician a los poseedores que no alcanzaran a tener el tiempo establecido con anterioridad y que si cumplen con los términos establecidos en la referida ley; principalmente la ley 791 se encarga de regular los tiempos para la prescripción en materia civil dando facilidad a las personas que pretenden ya sea adquirir o extinguir ciertas obligaciones, pues al reducirlos, para esto en su mayoría favorecen tales acciones de forma inmediata.(Ley 791 , 2002)

Lo importante para el presente trabajo es que el poseedor de los bienes con las características descritas en este trabajo tendrá que poseer materialmente por un tiempo de diez años con fundamento en esta norma, para poder adquirir por prescripción adquisitiva el dominio de estos inmuebles, además de unos requisitos particulares que en el desarrollo del trabajo se determinarán.

Capítulo 3. De la Presunción Legal y su fuerza vinculante

Es necesario para complemento en el desarrollo del presente, tener claro conceptos como la presunción legal y su fuerza vinculante. Esto, pues la naturaleza jurídica de los inmuebles con carencia registral del derecho real de dominio y la posibilidad de adquirirlos por prescripción adquisitiva de dominio a través del proceso de pertenencia, tendrá como fundamento estas dos instituciones; soportadas en la premisa del artículo 1 de la ley 200 de 1936, pero antes de debatir sobre la presunción legal contenida en ella, se conceptualizaran para poder contar con el conocimiento requerido.(Ley 200, 1936)

En términos generales, la presunción es una inferencia teórica que a partir de premisas lleva a una conclusión que se reputa verdadera porque tiene la característica de regularidad, normalidad o probabilidad de verdad que está compuesta por un hecho base, un hecho presunto y una conexión entre ellos. Para Mendoca (2000) las presunciones legales son mandatos de ley que obligan a tener por fundado un hecho, cuando la ocurrencia de otro que es indicador de su existencia sea acreditado suficientemente. (Correa, 2016)

En nuestra legislación civil, el artículo 66 dispone: "*Se dice presumirse el hecho que se deduce de ciertos antecedentes o circunstancias conocidas. Si estos antecedentes o circunstancias que dan motivo a la presunción son determinados por la ley, la presunción se llama legal. Se permitirá probar la no existencia del hecho que legalmente se presume, aunque sean ciertos los antecedentes o circunstancias de que lo infiere la ley, a menos que la ley misma*

rechace expresamente esta prueba, supuestos los antecedentes o circunstancias.(Código Civil, 1873)

Si una cosa, según la expresión de la ley, se presume de derecho, se entiende que es inadmisibile la prueba contraria, supuestos los antecedentes o circunstancias"

La presunción legal, establece una íntima relación entre un hecho conocido y cierto con un hechos desconocido e incierto, pero necesariamente debe estar expresado en la ley, siendo cierta la presunción legal hasta que no se logre demostrar lo contrario. Para(Zavala Toya, 1991) las presunciones están integradas por tres elementos, 1. Una afirmación base que debe estar acreditada totalmente, 2. Afirmación resultado, consecuencia o presumida, y 3. El enlace que permite la transición entre la afirmación base probada y la presumida, que esta subsumida en una norma.

Estas presunciones legales, cumplen con un objetivo determinado, que procesalmente hace relación a constituir una verdad probatoria ante la seguridad de la verdad material, trasladando la carga probatoria al momento de pretender oponerse al hecho presunto y para el juez, genera una imposición de aplicación cuando se acreditan los hechos que constituyen la afirmación o que se ha denominado hecho base y así el juez se encuentra obligado a utilizar la regla de la presunción para decidir en el caso que la norma invocada sea aplicable, pues como se mencionó anteriormente, la función principal de la presunción es establecer una verdad procesal, en ellas solo se tiene que alegar el hecho base para tenerse como acreditado el hecho presunto

imponiéndole al demandado el deber de desvirtuar el hecho base para contradecir el hecho presunto.

Nuestro estatuto procesal vigente y en relación a la presunción legal en su artículo 166 dispone: Las presunciones establecidas por la ley serán procedentes siempre que los hechos en que se funden estén debidamente probados. El hecho legalmente presumido se tendrá por cierto, pero admitirá prueba en contrario cuando la ley lo autorice. De esta manera, la presunción acarrea unos efectos probatorios a quien alega un hecho base, pues beneficia a la parte favorecida por la presunción, pues no tendrá que probar los presupuestos fácticos de la norma y solo acreditar los hechos bases, es decir, es necesario probar el hecho base de la estructura de la pretensión y no el hecho presunto que resulta ser el supuesto factico de la norma.

3.1 De los indicios

Para nuestras pretensiones, al momento de buscar la naturaleza jurídica de los inmuebles rurales ya caracterizados, es importante traer a colación un concepto similar a las presunciones como los son los indicios, que aunque no serán utilizados para integrar y clarificar la naturaleza jurídica de los inmuebles rurales que se estudian se debe conocer el concepto del mismo y la diferencia con las presunciones legales.

Los indicios podría confundirse en principio, con las presunciones, pero estos, están conformados por tres elementos, 1. El hecho conocido, 2. La inferencia lógica y 3. El hecho desconocido. Para Peláez (1974) el indicio es una deducción que realiza el juez mediante la

inferencia de ciertos hechos que se prueban en el proceso, en sí, consiste en considerar la existencia de un hecho a partir de la acreditación de otro. Los indicios, pueden ocasionar efectos para el convencimiento del juzgador, pero la importancia y diferencia con las presunciones es que los indicios no podrán tenerse como prueba para resolver un caso en concreto, pues carecen de la importancia con las que cuentan las presunciones, pues así ambos comparten una estructura similar, la inferencia lógica en la presunción es de carácter legal y en el indicio se encuentra en el raciocinio al que pueda llegar el juez. (Correa, 2016)

3.2 La Presunción legal de propiedad privada por la explotación económica del bien rural para adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio

Anteriormente, ya fue conceptualizado conceptos como propiedad, posesión, modos de adquirir el dominio, la prescripción ordinaria o extraordinaria entre otros, conceptos que eran importantes tener claros hasta el momento para poder ir adentrándonos en el tema planteado en esta monografía.

El artículo 675 del código civil, desarrollado anteriormente, preceptúa una presunción legal en relación a los bienes de la Unión, el artículo 762 íbidem, presenta otra presunción, favoreciendo la prueba de la posesión, deponiendo que "el poseedor es considerado dueño mientras otra persona no justifique serlo" acreditando que quien posee un bien podrá alegar su propiedad y se desvirtuara si un tercero logra hacerlo. Volviendo a los bienes baldíos, podemos resumir que son aquellos que nunca han salido del patrimonio o de la propiedad del estado

colombiano, quiere decir lo anterior que en ningún momento han tenido un dueño particular.(Código Civil, 1873)

El fundamento para hallar la verdadera naturaleza jurídica de los bienes sin antecedente del derecho real de dominio y la procedencia para adquirirlos por prescripción adquisitiva, lo podemos encontrar, en la presunción legal de la Ley 200 de 1936 en su artículo 1, modificado por el artículo 2 de la Ley 4 de 1973, el cual dispone que los inmuebles poseídos por particulares se presumen de propiedad privada, quiere decir esto, que podríamos partir diciendo que no son baldíos, condicionándolos a que la posesión ejercida, consista en explotación económica del suelo he hechos positivos propios del dueño, plantaciones y ocupaciones de ganado, la explotación económica constituye entonces, el supuesto material de la propiedad, la exigencia de la posesión para presumir que un predio es de propiedad privada no se constituye en hecho de ejercer actos de señorío y dueño, exigencia de la posesión civil, sino que por el contrario, tiene una pretensiones de mayor dificultad como lo es la explotación económica, principalmente en actividades de agricultura, ganadería y forestal, aunque el legislador deja la posibilidad de demostrar actividades económicas de otra índole, como el cerramiento del predio, o construcción de viviendas; que aunque no son los hechos bases de la regla de la presunción, pueden ser tenidos en cuenta al momento de demostrar la posesión. Se concluye de esta normatividad, que la posesión del predio rural debe contener una trascendencia de explotación económica, para que se pueda constituir el elemento indispensable para que exista propiedad y pueda ser adquirida a través de la prescripción adquisitiva de dominio.(Congreso de la República, Sala Plena, 1973)

Resulta de lo anterior una parte importante para el objetivo dentro del tema de estudio, pues teniendo claro todo lo desarrollado a lo que desde el principio se pretendía, la presunción legal y la fuerza vinculante del artículo 1 de la Ley 200 de 1936, resulta de mucha trascendencia, al momento de pretender en un proceso de pertenencia declarar por prescripción un bien en el que no se tenga certeza sobre su naturaleza, pues se debe priorizar la presunción legal mencionada, en relación a que por la debida explotación económica deba ser considerado de propiedad privada, es decir, si una persona es titular de la posesión sobre un fundo rural en los anteriores términos e inicia un proceso de pertenencia, en caso de que exista duda sobre la naturaleza del inmueble la Agencia Nacional de Tierras o cualquier otra persona que se considere con derechos como parte pasiva, deberá desvirtuar tal presunción y probar que es un terreno baldío, teniendo en cuenta que al demandante, es decir, el poseedor lo acoge la presunción mencionada. (Ley 200, 1936)

Capítulo 4. Del Registro de Instrumentos Públicos

Con el fin de lograr el cabal entendimiento de lo que comporta el presente trabajo de grado y de lo que concierne para su cabal desarrollo es necesario hablar sobre el Registro de Instrumentos Públicos y conocer la incidencia que tiene para nuestros intereses los procedimientos adelantados en esta entidad.

La Ley 1579 de 2012, es la norma que reglamenta todo lo concerniente a los procedimientos llevados a cabo en la Oficina Registro de Instrumentos Públicos, es determinada como el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, la cual deroga el Decreto Ley 1250 de 1970, Decreto 1975 de 1970, Decreto 2156 de 1970 y Decreto 2157 de 1970.

El artículo 1 de la ley 1579 de 2012 establece que la naturaleza del Registro de Instrumentos Publico es la de un servicio público que se encuentra en cabeza del Estado a través de los Registradores de Instrumentos Publico, los cuales son los encargados de prestarlo en la forma y con los fines y efectos establecidos legalmente.(Congreso de la República, Sala Plena, 2012).

El Registro de la Propiedad, tiene como objetivo en primera medida servir como el medio para conocer los antecedentes registrales de la tradición del dominio de los bienes inmuebles y de los demás derechos reales que se constituyan en ellos, y con esto, hacer público a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten,

modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes inmueble y por otro lado buscan dar merito probatorio a los instrumentos sujetos de inscripción.

Ahora bien, existen unos *actos sujetos a registros* que son aquellos que demuestran que actuaciones se han dado sobre los inmuebles, para lo cual el artículo 4 de la ley 1579 de 2012 establece:

“ARTÍCULO 4o. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;*
- b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;*
- c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.*

PARÁGRAFO 1o. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se

protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

PARÁGRAFO 2o. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.”

Los actos sujetos a registro están encaminados a plasmar una historia jurídica de cada bien, para el tema planteado, son bienes cuyo registro es precario por infinidad de circunstancias y que hacen que estos se conviertan en bienes carentes de derechos reales inscritos, pero, que probabilidad hay de darle validez no solo a lo que está inscrito en instrumentos públicos sino que por el contrario también haya validez a lo que no, como lo es las escrituras de antigua data que se tienen sobre los terrenos o los documentos privados que muestran también la tradición de estos; es un estudio muy a fondo el que se debe realizar de cada inmueble pero que es posible y del cual se sacara todo aquello que sirva como prueba para desvirtuar la hipótesis de que toda tierra que carezca de derecho real de dominio se considere como baldía por este hecho, sin mediar la presunción legal establecida en el artículo 1 de la ley 200 de 1936 modificado por la ley 4 de 1973.(Congreso de la República, Sala Plena, 1973)

Como ya se ha manifestado anteriormente la matrícula inmobiliaria es el numero o folio numérico encargado de identificar el bien inmueble, de individualizarlo y de establecer a partir de nomenclaturas la ubicación de este y otras características, para la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, el articulo 48 ibídem establece que se podrá realizar a solicitud de parte,

cuando estos presenten ante la Oficina de Registros los títulos que demuestran el derecho que tienen sobre los bienes raíces y para lo cual se procederá a expedir las certificaciones a que haya lugar para que sirvan como antecedente y medio probatorio al momento de iniciar procesos ordinarios con el fin de clarificar la propiedad o el saneamiento de esta y se abrirá de oficio por el Registrador, folio de matrícula cuando se realiza el traslado de la tradición del antiguo sistema de registro al vigente.

La finalidad que establece el artículo 49 *ibídem* para la Matricula Inmobiliaria es el exhibir el estado jurídico del bien y el artículo 50 de la misma Ley, establece que dicha matricula corresponderá a una unidad catastral a la cual se referirán las inscripciones respectivas, por ende si se hiciera algún tipo de acto sobre él, el Registrador tendrá que informar de tal a la oficina Catastral correspondiente para realizar la ficha o cedula del bien. En el momento en que se cancela por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que sustentan jurídicamente la matricula inmobiliaria y no existan anotaciones vigentes sobre ella se cerrara esta y se realizara una anotación que indique "folio cerrado". Artículo 55 de la ley 1579 de 2012.(Congreso de la República, Sala Plena, 2012)

Ahora bien se entiende que cuando un bien es adjudicado por prescripción adquisitiva de dominio en la respectiva sentencia de adjudicación por prescripción se ordenara la inscripción de esta en el folio de matrícula inmobiliaria del bien usucapido y si este se segrega de uno de mayor extensión se ordenara en la misma, la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

Ya para concluir este tema, cada folio de matrícula inmobiliaria, tendrá, un *certificado de libertad y tradición*, siendo este, el documento expedido por las oficinas de registro de instrumentos públicos, en el cual se expresan la situación jurídica de los bienes inmuebles inscritos, en este constan las anotaciones realizadas en el folio de matrícula inmobiliaria.

Cuando se trata de certificados para anexar a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio o para clarificación de títulos se podrá solicitar la expedición de un certificado especial que contará con una ampliación de la historia registral del bien por un periodo superior a los veinte (20) años, cosa tal que es fundamental pues para el proceso de pertenencia el artículo 375 en su numeral 5 de la norma procesal, establece que debe anexársele al proceso declarativo de pertenencia este certificado en el cual conste las personas contra quien se dirigirá la demanda las cuales deben ser aquellas que manifiesten el derecho real de dominio del bien, pero que pasara cuando no hayan titulares de derechos reales en los antecedentes registrales, el código de procedimiento civil, si establecía la posibilidad de dirigir la demanda de pertenencia contra personas desconocidas e indeterminadas cuando en el certificado de libertad y tradición no se encontrara derecho real de dominio, cosa tal que no consagra taxativamente el Código General del Proceso, dejando vía libre a la voluntad del prescribiente, en manos de su apoderado de dirigir la demanda en contra de personas desconocidas e indeterminadas siempre y cuando el Registrado haya expedido un certificado negativo, el cual no será obstáculo para la presentación del proceso de pertenencia, pero que se ha convertido en un vacío legal que impide en varios despachos judiciales la tranquila continuidad de un proceso judicial como se deslizaba con la anterior norma procesal.

Capítulo 5. Del Proceso de Pertenencia

En principio, la vía procesal para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio un inmueble sin antecedentes de derecho real de dominio es el proceso de pertenencia, se hace necesario brevemente realizar un apunte histórico del mismo. Este, nace como una necesidad de obligatoriamente abastecer. El profesor Luis Felipe Latorre, en el año de 1928, ejercía como abogado del Banco Agrícola Hipotecario y en su ejercicio profesional observo que la mayoría de personas, si bien poseía un bien, no contaba con los títulos de propiedad a su nombre, tanto era el descontento del Profesor Luis Felipe Latorre que taxativamente llego a manifestar lo siguiente:

“Sucesiones sin liquidar, en que las cosas pasan de antecesores a sucesores, de hecho, sin fórmula de juicio ni adjudicaciones”, “Y conste que las irregularidades anotadas son apenas muestra o ejemplo de las mil y una imperfecciones de que adolecen los títulos de propiedad en Colombia, particularmente de la rural”, “Ahora bien, pretender o exigir que en cada caso concreto se subsane el defecto anotado, se llene la formalidad pretermitida, se liquiden todas las sucesiones pendientes, se ratifiquen actos y contratos, se hagan o repitan registros, etc., es casi siempre imposible y aunque tal cosa se logre en algunas ocasiones, por tratarse de una cosa sencilla y practicable, el mal general subsiste, y ese mal es muy grande y muy grave. Se necesita un remedio radical, drástico, que legalizara la situación existente, mediante un procedimiento adecuado, razonable, técnicamente jurídico, con las mayores precauciones y ofreciendo todos los medios de defensa a los terceros”. Por esta inquietud del profesor LATORRE, es que da origen en Colombia a indagar por la existencia de un proceso mediante el cual el poseedor del predio, pudiera en su momento adquirir la propiedad de los predios poseídos, pues de nada servía

para él, laborar en el Banco Agrario Hipotecario; si por la inexistencia de los títulos de propiedad, era imposible el otorgamiento de un crédito con una garantía real. (Latorre, pág. 317)

Como respuesta a la inquietud planteada, se expide la Ley 120 de 1928 y la que posteriormente la reformo, la Ley 51 de 1943, las dos, antecedentes legislativos que para el día de hoy son la base de nuestra reglamentación actual en relación al proceso de pertenencia. Pues desde antaño, se establecieron reglas para la procedencia procesal, tales como la posibilidad de solicitar la declaración de pertenencia a quien hubiera poseído un predio, permitió a los acreedores de iniciar el proceso de pertenencia, se establecieron dos clases de proceso, uno ordinario, cuando se adelantaba por el poseedor en contra del antiguo dueño y otro especial cuando se dirigía en contra de todo el mundo o lo que hoy en día se conoce como personas desconocidas e indeterminadas y la sentencia producía efectos erga omnes, tanto así, que al legislador del momento llego a manifestar lo siguiente *"Legalicen su situación mediante un juicio general contra todo el que se pretenda dueño del inmueble que ustedes benefician. Si alguien acepta el desafío y sale a combatirlos, les resulta fácil vencerlo con el arma de la prescripción; si nadie acude al llamamiento a debate, ustedes obtendrán una declaración judicial de pertenencia, de que son dueños de la finca que han poseído, cuidado y trabajado. Esa sentencia será su mejor título, porque vale contra todo el mundo, es oponible a todo el que pretenda dominio por causa anterior al fallo"* y desde este momento, es importante traer a colación la posibilidad que existía de presentar el proceso en contra de personas determinadas y de no existir persona titular del derecho real de dominio, planteaban la posibilidad de dirigirla en contra de personas desconocidas e indeterminadas, expresado en las siguientes palabras *"Si quieren ser declarados propietarios por haber poseído, adelanten un proceso ordinario contra*

quienes tengan derechos reales sobre el bien que pretenden adquirir y además contra todo el mundo, lo que les remitirá obtener un título incontrovertible de propiedad, pero también immaculado, porque de conformidad con el certificado que se acompañó con la demanda quienes en él figuraban con derechos reales principales fueron igualmente citados. Si del certificado del registrador de instrumentos públicos aparece con certeza que no hay nadie inscrito como propietario de ese bien, adelante el proceso contra todo el mundo".(Ministerio de Justicia, 1943)

De esta manera, se realiza una pequeña anotación de la procedencia o el origen del proceso de pertenencia en Colombia y aunque no es el mismo, el tema objeto de estudio sino la naturaleza jurídica de los inmuebles sin antecedente del derecho real de domino, se realizara un desarrollo sobre el mismo para finalmente llegar a la conclusiones sobre el tema central.

5.1. El Proceso de Pertenencia en el Código General del Proceso

5.1.1 Legitimación por activa. El proceso de pertenencia, está reglamentado en nuestro estatuto procesal vigente (Ley 1564 del 2012), en el Libro Tercero, sección primera, dentro de Los Proceso Declarativos, Título I, Capitulo II, Artículo 375. En este precepto se encuentra el procedimiento detallado que se debe llevar a cabo para adquirir por prescripción adquisitiva, en nuestro caso, el dominio de un inmueble rural. Desarrollaremos, este trabajo, siempre orientado a nuestros intereses en relación al tema planteado. En tal sentido, según este precepto, está legitimado para pedir la declaración de pertenencia, la persona que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, la ley procesal y el derecho sustancial, determinó esta acción para la

persona que ejerza actos de señor y dueño sobre la propiedad de otro, generando así, la prescripción adquisitiva. Es decir, estaría legitimado por activa el poseedor de un inmueble que cumpla con el término legal para adquirir por prescripción el mismo, los demás asuntos que se encuentran inmersos dentro de lo mencionado, como los elementos de la posesión, el cuerpo, el ánimo y los efectos jurídicos que ambos puedan generar ya fueron desarrollados en un capítulo anterior, de tal modo que en este momento, se deberá contar con el conocimiento para comprender, la legitimación por activa de la persona calificada para nuestras pretensiones. Sin embargo, se debe tener presente, que cuando se está en la jurisdicción ordinaria a través de la acción de pertenencia, quien se hace llamar poseedor debe estar poseyendo el inmueble objeto de usucapión, pues de lo contrario se desnaturalizaría la acción posesoria, siendo simplemente un absurdo que quien haya perdido la posesión pretenda adquirir la propiedad mediante la institución de la prescripción, sino cuenta con un elemento esencial como lo es la posesión, en razón a este planteamiento, es que nos encontramos con la realidad de que la misma debe ser ininterrumpida, tanto para la prescripción ordinaria, como para la extraordinaria (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas., 24 de marzo 1947. LXII, 77). Y para terminar, el tema en relación a legitimación que tiene el poseedor de un predio para acudir al proceso de pertenencia; es necesario aclarar que solo la posesión material genera el fenómeno de la prescripción, es decir aquella que se prueba con hechos positivos de dueño sobre el predio, probatoriamente demostrado a través de la prueba testimonial (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas., 24 agosto 1916, XXV, 448), porque diferente es la posesión regular a la material, en el sentido, a que esta puede tener íntima relación es con la posesión regular del derecho real de dominio, que se confiere en abstracto mediante un instrumento público y su registro; pues la posesión necesaria para adquirir la propiedad por prescripción es la que ejerce materialmente y de manera

real sobre la cosa (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Auto 10 mayo 1890, XIV, 200). Es válido hacer la anotación, que estarán legitimados para incoar esta acción, con fundamento en la norma procesal que se está desarrollando, el acreedor y el comunero, pero no se desarrollará la legitimación de estos, pues perderíamos los límites planteado para el desarrollo de esta monografía. (Código General del Proceso, 2012)

5.1.2 Legitimación por pasiva. En la realidad, determinar la parte pasiva dentro del proceso de pertenencia ha sido uno de los inconvenientes mayores en la práctica litigiosa, en relación al proceso de pertenencia. Antes de la entrada en vigencia el Código General del Proceso, la mayoría de procesos de pertenencias estaba dirigido a personas desconocidas e indeterminadas, pues se cumplía con el agotamiento de todas las diferentes etapas procesales y al final si se lograba demostrar la verdadera posesión con cumplimiento de los términos legales para la adjudicación, se procedía a adjudicar la propiedad de estos inmuebles.

Luego de la entrada en vigencia del actual estatuto procesal civil, las demandas dirigidas en contra de personas desconocidas e indeterminadas ha sido una total odisea. Es necesario, partir por manifestar que la mayoría de predios rurales-teniendo en cuenta nuestra ubicación, la Provincia de Ocaña- que son objeto de un potencial proceso de pertenencia, carecen de un antecedente del derecho real de dominio y el motivo, de cierta forma de que impulsa el desarrollo de esta monografía; estos predios cuentan con folio de matrícula inmobiliaria con antecedentes registrales diferentes al derecho real de dominio, pues desde la primera anotación y aun ampliando la tradición por veinte años, lo que se ha transferido son derechos y acciones, diferente al derecho real de dominio, pero no se debe desconocer que estos registros en la

mayoría de inmueble datan en más de setenta años, es decir se ha dado una transferencia de los derechos que puedan ostentar sobre el predio y esta tradición ha sido registrada por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo anterior para poner en contexto la realidad litigiosa en ocasión a estos inmuebles, por esto la necesidad de indagar y poder llegar a una conclusión de esta situación.

Siendo más objetivo en el desarrollo de la parte pasiva, es decir, según lo preceptuado legalmente, se tiene que la parte pasiva en el proceso de pertenencia será el titular del derecho real principal que figure en el certificado de libertad y tradición, pues así lo dispone el numeral 5 del artículo 375 ibídem 5. *"A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario"*. Nótese que la anterior norma hace relación a un derecho real principal, que en principio se trataría de demandar a alguien en concreto. Nuestro ordenamiento civil en su artículo 665 no hace ninguna clasificación de un derecho real principal, por el contrario hace referencia a los derechos reales como el dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbre activos, el de prenda y el de hipoteca. Pero además es importante precisar que existen diferentes derechos a los relacionados anteriormente, que pueden ser inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, como pueden ser las condiciones resolutorias (art. 1546 C.C.), pacto comisorio(art. 1935 C.C.), pacto de retroventa (art. 1939 C.C.), reserva de

dominio (art.1930 C.C.), patrimonio de familia (Ley 70 de 1931), propiedad horizontal (Ley 182de 1948), arrendamientos por escritura pública (art. 2020 C.C.), contratos de comodato (art. 2200 C.C.), anticresis (art. 2460 C.C.), derecho de retención (art. 859y 970 C.C.); inscripción en falsa tradición tales como a) Enajenación de cosa ajena(art. 1871 C.C.); la posesión inscrita (Decreto 1250 de 1970, arto 20); transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio entre los cuales encuentra los derechos herenciales o derechos y acciones en posesión, estos últimos que son los que habitualmente se encuentran en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria. Se podría inferir entonces, que en principio y en relación a la determinación de la parte pasiva, la norma procesal realiza una exigencia de determinar una persona cuando en el folio de matrícula se encuentre titular de derecho real y es en este momento donde se deben indagar aún más en el hecho de encontrar a la persona pasiva procesal cuando no existe, dentro de los antecedentes registrales el derecho real de dominio. En tal sentido, quien muestre sobre un inmueble derechos hereditarios, es decir meras expectativas de que el bien se le pueda adjudicar en una sucesión, no podrá realizar actos propios de quien si tenga facultades de disposición, atributo inherente a la propiedad. De esta manera, como en realidad sucede, el interrogante se centra en determinar en contra de quien se debe dirigir la demanda de declaración de pertenencia y sinceramente este será el dolor de cabeza del apoderado demandante, teniendo en cuenta que la equivocada determinación, podría eventualmente dar lugar a una nulidad procesal.

Sucede en la práctica judicial, que la labor de determinar al sujeto pasivo en el proceso de pertenencia, es una labor ardua en los predios con folios de matrícula inmobiliaria sin el derecho real principal al que hace referencia la ley procesal, pues simplemente no existe antecedente registral del derecho real de dominio. Pero resulta, que desde un principio en que se vio la

necesidad del proceso de pertenencia como se desarrolló en la breve reseña histórica del mismo, existía la posibilidad de dirigir la demanda contra el dueño “propietario” hablando estrictamente del derecho real de dominio o contra todo el mundo, como se mencionaba en su momento; que hoy en día hace relación a las personas desconocidas e indeterminadas y así se evidencia en la práctica del litigio, si existiera persona determinada titular del derecho real de dominio de igual forma se demanda a las personas desconocidas e indeterminadas para garantizar el derecho de cualquier persona que crea tener un derecho sobre el predio y aterrizando el desarrollo en las personas desconocidas e indeterminadas, estas, son las personas no conocidas, pues no aparece inscrito su derecho en el certificado de libertad y tradición, no sin esto, las personas desconocidas e indeterminadas tienen la condición de demandados dentro del proceso de pertenencia, con la intención, de que hagan valer sus derechos en el respectivo proceso y por esta razón se les da el tratamiento de parte pasiva, siempre garantizándole el derecho independientemente que comparezcan o no al proceso, pues de todos modos la sentencia producirá los efectos del caso en contra de ellos si llegaran a existir o resultar afectados. Pero por el contrario si llegaran a comparecer, contarán con todos los derechos y garantías en las diferentes etapas procesales a las personas determinadas en la demanda, mutando de cierta manera, la condición de indeterminados a determinados de la acción de pertenencia.

La garantía con la que cuenta, las personas desconocidas e indeterminadas de conocer la existencia del proceso, para ejercer en debida forma sus derechos, se encuentra en más de dos momentos procesales, pues es necesario realizar un edicto emplazatorio, que se publicara en un medio radial o escrito, convocándolos para que comparezcan al proceso, además de la instalación de una valla en el predio objeto de usucapión y el ingreso de ambos al registro nacional de

procesos de pertenencia, diferentes momentos que garantizan el posible conocimiento de la existencia del proceso y aún más actualmente, con el nuevo estatuto procesal.

5.2.3. La Demanda. Se realizara en esta parte, referencia al libelo demandatorio mediante el cual se solicita la declaración de pertenencia, generalidades de la demanda y se estudiaran aspectos específicos con los que debe contar en esta clase de procesos. Así, de forma general la demanda deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 82 y subsiguientes del Código General del Proceso, como requisito adicional, es necesario la plena identificación del predio que se posee, el cual debe coincidir con el que se relaciona en el certificado de libertad y tradición, especificando sus linderos generales y/o específicos, nomenclatura y demás propios del caso, en la práctica se acostumbra a presentar y sería más como anexo un plano donde se corrobore el área del inmueble y un certificado del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para corroborar el avalúo del mismo. (Código General del Proceso, 2012)

A la demanda, como exigencia del artículo 375 *ibídem*, se deberá acompañar el certificado de libertad y tradición, en donde consten las personas titulares del derecho real principal; pretendiendo con este determinar quiénes son los titulares inscritos sobre el inmueble, en un primero momento, pero además tener la información necesaria sobre la identificación del bien y sin obviar que con este, se podrá determinar si se trata de un inmueble de propiedad privada o es un bien imprescriptible y como se habló anteriormente, de conocer la parte pasiva en contra de quien se dirige la demanda, si son determinados para ordenar la notificación personal y si no lo son a través del correspondiente emplazamiento; garantizando así la conformación del legítimo contradictorio en el proceso de pertenencia.

5.2.4. Admisión y cautelas. Dentro de este aparte, no se hará mucho énfasis, pues la admisión de la misma se dará por el cumplimiento de los requisitos formales de la demanda, en relación a los requisitos determinados en el artículo 82 y subsiguientes del Código General del Proceso. La importancia para nuestros intereses y adentrándonos un poco en relación a la medidas cautelares, sería que si existen personas determinadas, en el auto admisorio se ordenará notificar personalmente a los demandados de conformidad al artículo 291 ibídem y por el contrario si estuviera dirigida la demanda en contra de personas desconocidas e indeterminadas, se ordenará el emplazamiento de las personas desconocidas e indeterminadas, lo anterior si existiere alguno de los dos casos separadamente, pues siempre se ordenara el emplazamiento de las personas indeterminadas, para garantizar el derecho de aquellas que se crean con derecho de intervenir en el proceso. En el mismo auto admisorio, se ordenara si lo solicita la parte demandante o a consideración del juez si lo estima pertinente la inscripción de la correspondiente demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. (Código General del Proceso, 2012)

Una garantía de las personas desconocidas e indeterminadas, se encuentra en la posibilidad de defensa de sus derechos, que el legislador quiso realizar a través del curador ad-litem, pues si agotada todas las diligencias para una posible notificación a los determinados o el emplazamiento a los indeterminados no comparece ninguna persona al proceso, el juez designara un curador ad-litem, para que en nombre de ellos, ejerza la debida defensa de los posibles intereses de la parte pasiva y contara con todas las oportunidades procesales para llevar a feliz término un protección del debido proceso a quien por diferentes circunstancias no comparece al proceso, el profesional del derecho estará presente en todas las etapas procesales

propias de la naturaleza del proceso, acompañara al juez al predio en la inspección judicial para corroborar aspectos propios de la pretensión del demandante y podrá controvertir todas la prueba en las diferentes audiencia, sin que pueda decirse en ningún momento que no hubo debida defensa y contradicción de las personas desconocidas e indeterminadas o de las personas determinadas pero que no comparecieron al proceso.

Finalmente, existe en relación a la naturaleza jurídica del inmueble objeto de usucapión, una oportunidad garantista de igual manera, pues en el auto admisorio de la demanda, se ordenará oficiar a ciertas entidades, dentro de las cuales se encuentra la Agencia Nacional de Tierras, quien podrá manifestar lo que considere pertinente y esto lo traigo a colación, para resaltar que en los bienes pretendidos por declaración de pertenencia, esta entidad tiene la garantía de alegar cualquier irregularidad que observe o bien en el proceso o en las característica propias del inmueble, en relación a si el mismo es considerado baldío por carecer de antecedente registral del derecho real de dominio, aspectos estos, que se estudiaran más detalladamente en el desarrollo del presente, con dos sentencias que aterrizaran y aclararan la naturaleza de los inmuebles carentes de registro del derecho real de dominio.

En relación a los diferentes medios probatorios, solicitud y decreto de pruebas, así como la diferente audiencia pública, se realizaran con los ritualidades propias, descritas en el estatuto procesal, sin ser necesario para las intenciones de la presente monografía realizar análisis a fondo de estos pues, se generalizan y no influyen a la conclusión que se llegará, continuando así; con una debida limitación del tema en desarrollo.

5.2.5 Efectos Jurídicos-Procesales. La sentencia que acoja las pretensiones de la demanda de declaración de pertenencia ordenara la correspondiente inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, una vez quede ejecutoriada la misma, que en la actualidad como la notificación de la misma se realiza en estrados, la ejecutoria si no se presentan recursos será inmediatamente, valga aclarar que la sentencia adjudicataria, no producirá los efectos pretendidos ante terceros hasta que no sea registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.

En la realidad, resulta al tratarse de bienes con las características mencionadas, bastante difícil el registro del fallo adjudicatario, pues la mayoría de veces, por no decir siempre, la correspondiente oficina de registro, realiza una nota devolutiva de la solicitud de inscripción y ya es costumbre litigiosa, que el apoderado de la parte demandante, deba solicitarle al juez que conoce le proceso, insistir en la inscripción de la respectiva sentencia adjudicataria y realizar de nuevo la solicitud de registro para que así si proceda la respectiva inscripción en el folio de matrícula que haya a lugar, aspectos que serán analizados a continuación.

Capítulo 6. Postura de la Corte Constitucional y de la Corte de Suprema de Justicia, confrontación entre estas.

6.1 Corte Constitucional

Dos de las altas Cortes en Colombia, han tomado posturas frente al tema de estudio que aunque con interpretaciones diferentes, han sentado conceptos de vital importancia para determinar la naturaleza jurídica de los bienes inmuebles sin antecedente del derecho real de dominio. Así, se realizará un estudio de la posición tomada por la Honorable Corte Constitucional; sobre bienes baldíos y función del certificado de libertad y tradición; lo anterior con fundamento en la sentencia T-488 del año 2014, que aborda el tema que se está desarrollando. (Corte Constitucional de Colombia, Sala Plena, 2014)

En un primer momento, en la sentencia C-595 del año 1995, la Corte Constitucional expuso conceptos acerca de la posibilidad de adquirir los bienes baldíos, pero condicionado a que quien lo adjudique sea el propio estado colombiano, a través de un título traslativo de dominio y que no sea posible la adjudicación a través de una prescripción adquisitiva de dominio, solo contemplaba la posibilidad de que fuera adquirido a través de la adjudicación por ocupación del predio por un periodo de cinco años y se haya explotado económicamente. (Corte Constitucional de Colombia, Sala Plena, 1995) Posteriormente, en sentencia C-530 del año de 1996, exponiendo, que el hecho de fijar límites para adquirir este tipo de predios, no va en contra de los fines del Estado, pues considera que ponerle límites a este tipo de inmuebles, es un

servicio que le presta a la comunidad, pero con la soberanía de Estado y con la misma tesis continuo en sentencia C-097 de 1996(Corte Constitucional, Sala Plena, 1996), en este pronunciamiento, adicionó al carácter de imprescriptibles, el de inajenables, sentando la imposibilidad de vender este tipo de inmuebles.(Corte Constitucional, Sala Plena, 1996).

En relación al certificado del registrador como requisito para el inicio del proceso de pertenencia, se puede resumir que el mismo cumple dos funciones, el primero para determinar la competencia territorial y segundo para identificar en contra de quien se debe dirigir la demanda de declaración de pertenencia, si en el mismo no se señalan personas con derechos reales sobre el predio, ya sea porque no se hayan inscrito o no se haya registrado el predio, conlleva a un certificado negativo, dirigiendo así la demanda en contra de personas desconocidas e indeterminadas. Si ocurriere lo último, se garantiza el debido proceso con el emplazamiento de todas las personas que se crean con derecho de intervenir en el predio y si no concurren se les designara un curador-ad-litem para que realice la representación en todo el proceso de estos. Pero al final, el certificado de libertad y tradición, se centra, en garantizar el derecho de defensa mediante la integración de los contradictores, dando claridad a la titularidad de los derechos reales sobre el predio objeto de usucapión.

Teniendo presente la postura de la Corte Constitucional, frente a temas como predios baldíos y la función del certificado de libertad y tradición, la sentencia T-488 del año 2014, aporta aspectos de interés para el presente tema, en relación a la determinación de indicios para considerar un predio baldío o de propiedad privada. En esta sentencia, se revisa la decisión de una oficina de registro, que no accedió a la inscripción de una sentencia adjudicataria del derecho

real de dominio en un proceso de pertenencia, argumentando que era un predio baldío y por ordenamiento legal, el Registrador no puede realizar tal inscripción, por ser el estado colombiano el propietario de estos bienes y no puedan ser adquiridos por prescripción, sino por adjudicación a través de una resolución, el cual constituye un título traslativo de dominio.(Corte Constitucional de Colombia, Sala Plena, 2014)

El extinto INCODER, vinculado en la revisión de tutela que se está desarrollando, alegó, no haber sido vinculado al proceso de pertenencia, argumentado que son los competentes para la adjudicación de baldíos en representación del Estado, lo importante, es que menciona que si un predio no cuenta con matrícula inmobiliaria se debe presumir baldío y que esta entidad no cuenta con un lista detallada de los bienes considerados como baldíos nacionales.

La Corte Constitucional, consideró, que existió un defecto factico en la sentencia que declaró la pertenencia, pues desconoció el juez de conocimiento la realidad probatoria existente en el expediente y considera, que teniendo en el proceso el certificado del registrador donde no se evidencian personas titulares del derecho real de dominio y el proceso fue dirigido en contra de personas desconocidas e indeterminadas, existían indicios suficientes para pensarse que el bien objeto del proceso era un baldío y por lo tanto, considerado como imprescriptible por ser baldío. Con este argumento, la Corte Constitucional, defendió lo realizado por el Registrador de Instrumentos Públicos al negar la inscripción de la sentencia adjudicataria de la propiedad en el proceso de pertenencia, por no cumplir con los requisitos exigidos por la ley.

Se resalta en esta sentencia, el fundamento de la Corte Constitucional en relación que para determinar la naturaleza jurídica del bien objeto de un proceso de pertenencia, fija los indicios como argumento de su decisión, pues para esta Alta Corte, si existe un certificado negativo del registrador y si la demanda va dirigida en contra de indeterminados, es claro que se está pretendiendo adquirir un inmueble baldío, reitero teniendo estos dos presupuestos y fundamento de la decisión, es decir, los indicios.

6.2 Corte Suprema de Justicia

La Corte Suprema de Justicia, a través de la Sala de Casación Civil, de igual manera que la Corte Constitucional, emite un pronunciamiento de trascendencia para nuestro tema objeto de estudio, en donde se observa la postura frente a los inmuebles baldíos, las pruebas solicitadas en un proceso de pertenencia y de gran importancia para nuestro tema de estudio; la presunción contenida en la ley 200 de 1936-ya estudiada- sobre el trato que se le da de un predio privado cuando se verifique la explotación económica del mismo.

De idéntica manera, que la Corte Constitucional, ha existido pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia que han venido definiendo su posición frente al tema, en sentencia del 10 de septiembre del año 2010, determinó que la ley y la constitución prohíben la prescripción de los bienes baldíos, pues su destinación está encaminada al cumplimiento de los fines del estado y en tal sentido tendrá un régimen especial para adquirirlos, explicaba en ella, una excepción cuando la posesión se ejercía antes de la vigencia del código de procedimiento civil. Sin embargo, para

esta Alta Corte, en los proceso de pertenencia existe un punto de especial atención, como lo son las cargas probatorias, se debe esclarecer en quien está la carga de demostrar si un bien es privado o baldío, para determinar con lo anterior si procede la prescripción para adquirir el bien en litigio.

En decisión del 31 de octubre del año de 1994, se resuelve recurso de casación contra sentencia del Tribunal de Cundinamarca, en un proceso de pertenencia que se dirigió contra personas indeterminadas en un predio rural, es decir en el folio de matrícula inmobiliaria existen falsas tradiciones, no concurriendo antecedente registral del derecho real de dominio y podría presuntamente ser un predio baldío. Para el Tribunal de Cundinamarca, la carga probatoria de demostrar lo consagrado en los artículo 1 y 2 de la ley 200 de 1936, le correspondía a la parte actora, pero para adquirir el dominio a través del proceso administrativo ante la entidad correspondiente a través de un título traslativo del dominio del fundo, pero no, a través del proceso de pertenencia por la imprescriptibilidad del mismo. (Corte Suprema de Justicia de Colombia. Sala de Casación Civil., 1994)

Pero contrario a lo expuesto por el Tribunal, la Corte Suprema de Justicia, menciona, que la carga probatoria de que un bien no es baldío no debe estar en cabeza de quien es la parte actora en un proceso declarativo de pertenencia, teniendo que legalmente no se ha impuesto tal obligación, por el contrario existe una presunción de propiedad privada cuando quien se considera poseedor demuestra la explotación económica en los términos del artículo 1 de la ley 200 de 1936 y corresponde específicamente al Estado demostrar que el inmueble no ha salido de

la propiedad del mismo y desvirtuar la presunción legal mencionada. (Corte Suprema de Justicia de Colombia. Sala de Casación Civil., 1994)

La Corte Suprema de Justicia, resalta el valor de la presunción de la explotación económica para establecer si el bien es de naturaleza privada y traslada la carga probatoria al Estado para desvirtuar tal presunción, decisión, que en nuestro contexto y en la realidad no se aplica; teniendo en cuenta que los jueces y la Oficina de Registro han determinado que si en una matrícula inmobiliaria no están inscritos titulares del derecho real de dominio se deba concluir de entrada, que el bien pertenece al Estado, siendo simplemente lo anterior, un indicio.

Para esta Corte, el certificado de libertad y tradición de un inmueble no cumple la función de demostrar la calidad de privado de un bien, por el contrario es un documento necesario para iniciar un proceso de pertenencia, pues no sería posible considerar que un bien es baldío simplemente porque no obre registro de titulares de derechos reales en la respectiva matrícula inmobiliaria, pues la finalidad del certificado del Registrador, en conformar la parte pasiva para el contradictorio en el proceso declarativo, aceptando claramente la Corte Suprema de Justicia, la presunción del artículo 1 de la ley 200 de 1936 sin exigirle al actor demostrar la naturaleza del bien, pues si demuestra una explotación económica en los términos de la norma mencionada, tiene la claridad de propietario. (Ley 200, 1936)

La Corte Suprema de Justicia, ha manifestado, que ha aplicado parcialmente la sentencia T-488 del año 2014 de la Corte Constitucional, en eventos donde no es posible esclarecer la naturaleza jurídica del bien objeto de usucapión. Pero menciona que la prueba, para demostrar la

naturaleza de un bien es la presunción contenida en la Ley 200 de 1936, pues si el particular demuestra que explota el bien conforme a los términos exigidos en el precepto normativo, se puede concebir que el predio es de propiedad privada y trae como consecuencia lo anterior, que el certificado de registrador, no es la prueba para determinar la naturaleza del predio y además, traslada la obligación probatoria al Estado, para que pruebe lo contrario. (Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, 2016)

Esta Alta Corte, no desconoce la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos, sino que por el contrario exige tener la certeza necesaria de la naturaleza jurídica del bien, pues si no se tiene y el bien se está explotando económicamente debe operar la presunción legal desarrollada y la naturaleza del mismo, debe tener un contenido privado que gozará de la posibilidad de ser adquirido por prescripción adquisitiva de dominio y además trae como antecedente jurisprudencial un alivio al demandante, pues no recae en él la carga de la prueba y no tendrá la obligación de demostrar que el bien no es baldío y que efectivamente salió del patrimonio Estatal e ingreso al particular ni mucho menos se debe presumir que el predio es baldío al carecer en el certificado de libertad y tradición antecedente registral del derecho real de dominio, pues sería desconocer la posibilidad de la existencia de predios de naturaleza privada que se han poseído a lo largo de la historia pero que no han contado con la inscripción y su registro.

La Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, reitera en sentencia número 1776 del 16 de febrero 2016, expediente número 15001-22-13-000-2015-00413-01 2016, que el certificado de libertad y tradición, como ya quedo dicho, es exigido para incoar la demanda de pertenencia, no con la intención de determinar si es un inmueble de propiedad

privada o baldío, por el contrario su función es determinar los legítimos contradictores y de no existir personas titulares de un derecho real, o no tener abierta matrícula inmobiliaria el predio objeto de usucapión, se dirigirá la demanda en contra de personas indeterminadas, anexando el certificado del registrador que así lo manifieste.(Corte Suprema de Justicia de Colombia. Sala de Casación Civil., 2016)

Si un predio no cuenta con anotación del derecho real de dominio, este hecho no constituye un indicio que le permita al juzgador determinar que el predio es un inmueble baldío y sea mayor esta posición que la presunción legal de la explotación económica del bien, entrando con estos argumentos en contradicción con lo que se desarrolló anteriormente en relación al pensamiento de la Corte Constitucional, pues para la Corte Suprema de Justicia, el certificado de libertad y tradición no determina la naturaleza jurídica del predio sino que señala la parte pasiva del proceso y además la Corte Constitucional desconoce totalmente la presunción legal de propiedad privada, teniendo en cuenta que en la sentencia T-488 del año 2014, no tuvo en cuenta ni analizó la explotación económica alegada, solo daba valor probatorio al hecho que la demanda se dirigía en contra de persona indeterminadas y el certificado negativo del registrador, lo que lo llevo a concluir con estos indicios que el predio era un baldío, desconociendo totalmente la presunción legal vigente en nuestro ordenamiento jurídico, desde 1936.(Corte Constitucional de Colombia, Sala Plena, 2014)

6.3 Confrontación entre ambas Altas Cortes

De lo manifestado en el capítulo anterior, se puede deducir, que el pronunciamiento de la Corte Constitucional, en la discusión de la providencia no se centra, en la prescripción de los bienes baldíos, pues es claro que legalmente esta situación está prohibida taxativamente y así fue desarrollado en la presente monografía. Por el contrario la Corte Suprema de Justicia hace hincapié en el tema probatorio dentro de los proceso de pertenencia, quien considera que a falta de demostración de la naturaleza jurídica de los inmuebles, se debe necesariamente presumir con fundamento legal que es de propiedad privada, con el solo hecho de demostrar la explotación económica, contrario a la línea de la Corte Constitucional quien expone que no basta con la explotación económica, sino que la hoy Agencia Nacional de Tierras-antes INCODER- debe indicar la naturaleza del bien y si existen dudas el juez deberá tener como indicios la falta de matrícula inmobiliaria abierta o de anotaciones que demuestren tradiciones de derechos diferentes al de dominio y que la demanda se dirija en contra de personas desconocidas e indeterminadas; observándose que la Corte Constitucional se hace a un lado, al no optar por la aplicación de la presunción de la Ley 200 del año 1936, desconociendo la esencia de la presunción legal y su fuerza vinculante, ya que contienen en su particularidad un papel instrumental para superar situaciones cuando no existe elementos de juicio acreditados dentro de un proceso judicial y así el juez pueda resolver cuando existen este tipo de circunstancias. Por lo anterior, los jueces deben declarar la prescripción adquisitiva de dominio, cuando no se logre desvirtuar la presunción de privados en relación a la aplicación de la presunción contenida en la ley 200 del año 1936, por el solo hecho de demostrar la explotación económica. (Ley 200, 1936)

No es posible exigirle al poseedor de un inmueble rural que demuestre que el predio no es baldío, si como se mencionó anteriormente, en su momento el INCODER-hoy Agencia Nacional de Tierras- manifestaba que no contaba con un inventario de los bienes tenidos como baldíos, presentándole gran dificultad al Estado para determinarlo, mucho menos tendrá esta carga el poseedor material del inmueble. No es admisible soportar una decisión judicial que declara la no prosperidad de las pretensiones de prescribiente, en un predio con estas características, teniendo en cuenta que la falta de una matrícula inmobiliaria abierta o de personas inscritas titulares del derecho real de dominio o que la demanda sea dirigida en contra de personas indeterminadas, son simplemente indicios planteados y por el contrario la presunción legal contenida en la Ley 200 es de carácter legal, entonces, si comparamos las dos posiciones de las Altas Cortes mencionadas, la presunción legal tiene mayor fuerza vinculante, el fundamento para una decisión judicial, solo en los indicios, no es viable legalmente, teniendo en cuenta que la sentencia judicial, no puede estar fundamentada solo en estos. En el ordenamiento jurídico, la ley 1579 de 2012, en su artículo 56 manifiesta que puede existir un predio sin matrícula inmobiliaria y que el registrador deberá abrirla cuando el interesado lo solicite con la sentencia ejecutoriada que declare la pertenencia, contradiciendo por lo tanto, que así un predio carezca de registro inmobiliario una vez con la sentencia ejecutoriada a solicitud de parte, podrá darse la apertura del folio.

Capítulo 7. Conclusiones

Dentro de lo expuesto en el desarrollo del presente trabajo encontramos conceptos que enmarcan el tema de estudio, entre los cuales se estableció la concepción de figuras importantes a la hora de definir la naturaleza de los bienes inmuebles rurales con falsa tradición y carencia registral del derecho real de dominio como la Tradición, la Posesión, bienes Baldíos y para definir la procedencia del proceso de pertenencia, fue necesario comprender figuras como la prescripción y además el papel que cumple la oficina de Registro de Instrumentos públicos dentro de los procesos de Pertenencia, así como la etapas procesales de este tipo de procesos y sus características; con lo anterior se estableció la importancia y la injerencia que tienen dentro del tema de estudio cada figura.

La legislación Colombiana establece la imposibilidad de adquirir por prescripción adquisitiva de dominio un predio Baldío y constituye como forma de adquirirlos un proceso administrativo directamente con la entidad correspondiente, es decir, la Agencia Nacional de Tierras.

Establece igualmente la figura de la prescripción adquisitiva de dominio como la forma de adquirir los bienes que han sido poseídos materialmente durante un tiempo determinado y bajo unas características definidas legalmente, los cuales deben ser de naturaleza privada. Pero en la realidad, existe dificultad para pretender los inmuebles con carencia registral del derecho real de dominio, en predios que por más de diez años se ha llevado a cabo actos positivos de posesión

con incidencia de explotación económica; problemática a la cual se enfrentan diariamente los poseedores de estos, pues las fuentes de derecho colombianas como lo son la Jurisprudencia y la doctrina se han encargado de chocar en sus conceptos acerca del tema y es que no se encuentra una posición uniforme, pues como se vio anteriormente existe una contraposición en cuanto a los planteamientos dados acerca de la naturaleza de los bienes objetos de adquisición por la figura de la prescripción en las mismas altas Cortes, quienes encabezan la fuente Jurisprudencial. Distintas posiciones a la hora de establecer la ruta que deben seguir los administradores de justicia para definir la naturaleza de los bienes en mención y dejan un vacío al momento de estos valorar probatoriamente el devenir público o privado de estos bienes; si bien la Corte Constitucional funda su postura en aseverar que el hecho de que los bienes rurales carezcan de antecedente registral los hacen bienes Baldíos basados en indicios, por la imposibilidad de probar el dominio de estos en cabeza de particulares, por otra parte la Corte Suprema de Justicia se fundamenta en decir que debe el Juez conecedor del proceso tener en cuenta la presunción legal establecida en el artículo 1 de la ley 200 de 1936 teniendo como fundamento la explotación económica a la que ha sido sometido el bien y favorecer al prescribiente con esta, dándole a la Agencia Nacional de Tierras la carga probatoria para desvirtuar que este inmueble ha salido de la esfera pública por el hecho de haber sido explotado económicamente y entrar a manos de un particular.

Es cierto que los bienes rurales carecen de derecho real de dominio, pero el ejercicio de la posesión con ánimo de señor y dueño sobre estos inmuebles, data de más de 70 años, en situaciones muy seguramente en las cuales si existía propiedad, pero en esos tiempos, no se realizaron los trámites necesarios para el debido registro y por ende muy probablemente los

primeros registros que se evidencian en folio de matrícula inmobiliaria, es de transferencia de derechos y acciones, pero los diferentes poseedores, por todo este tiempo se consideren dueños de ellos sin tener la disposición de estos ya que de por sí, sí cuentan con los demás atributos propios de un verdadero propietario. No podría el estado Colombiano desconocer que estos bienes se encuentran en cabeza de privados y por lo tanto vienen de una constante tradición que aunque falsa por la clase de derechos que transfieren se tienen por sus dueños, y que además por la naturaleza rural y por ende agrícola de estos bienes, han tenido una explotación económica por parte de quienes los han poseído.

Como lo menciona María Clara Ocampo Correa en su artículo Posturas jurisprudenciales sobre la determinación de la naturaleza jurídica del bien rural en procesos de pertenencia de la Revista CES Derecho Volumen 7 No.2 Julio-Diciembre / 2016, el juez conecedor del proceso de pertenencia al encontrarse con la dificultad de hallar la verdad real y material dentro de este, debe acudir a las reglas de juicio de las presunciones legales con el fin de tomar una decisión teniendo en cuenta la verdad formal o material que se pruebe dentro del proceso, por lo que teniendo la presunción legal establecida en la ley 200 de 1936, si se logra demostrar que la posesión del prescribiente se ha basado en explotaciones económicas del bien, el juez deberá declarar la prescripción adquisitiva de dominio del bien en favor de este, por considerarse que se encuentra en la esfera privada ya que al encontrarse contenida en la ley tal presunción, esta tiene fuerza vinculante de tal forma que se considera obligatoria su aplicación; claro está que debe darse así siempre y cuando no se desvirtúe por la Agencia Nacional de Tierras dicha presunción.(Correa, 2016)

Se tiene entonces que dada la presunción de la ley 200 de 1936 el poseedor del bien y demandante dentro del proceso de pertenencia deberá probar que la posesión que ha ejercido sobre el bien ha sido con una explotación económica basada en cultivos, sementeras, ocupación con ganado y aquellas propias de un dueño teniendo esto como hecho base y por tal motivo, como hecho presunto, el juez deberá tener que el bien objeto del litigio es de carácter privado, para lo cual dentro de la etapas procesales del proceso de pertenencia tendrá los medios para corroborar que lo que se presume como privado está fundado en hechos que se consideran de tal índole y que están protegidos por la presunción legal establecida.

El demandante en el proceso de pertenencia se encuentra favorecido por la presunción legal establecida, ya que le permite probar una presunción de bien de carácter privado a través de hechos que son fáciles de demostrar, pues por la naturaleza rural del bien, estos por lo general son tierras que han sido explotadas económicamente en la forma que lo establece la presunción legal de la ley 200 y que por lo tanto concurren tanto en hecho como presunción, además la presunción de explotación económica convierte a un bien del cual no se tiene prueba cierta de su dueño en propiedad privada sacándolo del patrimonio del Estado

El infortunado pronunciamiento de la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014, desconoce el valor de obligatoriedad de la presunción legal y se basa en indicios que dificultan la carga probatoria para los demandantes dentro del proceso de pertenencia de bienes rurales, acarreando una vulneración clara y constante del derecho de los campesinos para acceder a la propiedad y que además coadyuva en la irresponsabilidad del Estado Colombiano a la hora de tener claridad e inventario de los bienes Baldíos que se encuentran en el territorio Nacional dado

por sentado que el hecho de que los bienes objeto de prescripción carezcan de antecedente registral del derecho real de dominio y por lo tanto se tenga que dirigir la demanda de pertenencia en contra de personas desconocidas e indeterminadas, es claro el erróneo pronunciamiento de esta Corte y la gran vulneración que muestra su contenido en cuanto no tiene un fundamento razonable para aludir lo anterior. (Corte Constitucional de Colombia, Sala Plena, 2014)

En la presente Monografía, como solución al problema planteado y como logro de todo lo planeado en el desarrollo de esta se establece que el campesino poseedor de un bien rural que no cuenta con la propiedad de este y que por consiguiente desea adquirirla mediante un proceso de pertenencia tiene vía libre para conseguirlo pues deberá demostrar ante los jueces civiles competentes para tales procesos, que el bien pretendido ha sido explotado económicamente y poseído durante el tiempo y bajo las características establecidas legalmente, con lo cual el juez deberá establecer la naturaleza privada del bien, dada la presunción legal de la ley 200 de 1936 en su artículo 1 y vinculará a la Agencia Nacional de Tierras para que si lo considera pertinente alegue las consideraciones del caso y si es del proceso desvirtúe la presunción establecida indicando que el bien es un baldío y que por lo tanto este no podrá ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio. De igual forma, se sienta un precedente para los profesionales del derecho que se encuentran dentro del litigio, pues es un problema para estos, adelantar el proceso de pertenencia, en predios que carecen de derecho real de dominio en cabeza de particulares y por lo que optan por no adelantar este tipo de procesos pecando por desconocimiento y llevando al campesino a conseguir la titularidad del bien bajo un proceso administrativo de adjudicación de bien baldío, que entre otras cosas limita al campesino a disponer de la tierra, pues este no

podrá venderlo o fraccionarlo ni realizar otras acciones propias de un dueño que goza de todos los atributos de la propiedad, por lo que es de vital importancia el conocimiento adquirido bajo el presente trabajo y las bases sentadas para conocimiento propio y como se dijo, de quien le interese el tema estudiado.

Con todo lo anterior pretendí realizar un estudio responsable de una problemática que afecta al campesino, profesionales del derecho, jueces y registradores de instrumentos públicos sobre el tema y aclarar las dudas adquiridas en la carrera y más aún en la práctica litigiosa en relación a la procedencia de un proceso de pertenencia para la prescripción de un bien rural carente de derecho real de dominio en sus antecedentes registrales y por ende con falsa tradición, el papel del juez para realizar un estudio minucioso de los elementos de prueba y las presunciones legales para la determinación de la naturaleza del bien, el conocimiento de los profesionales del derecho para hacer cumplir lo establecido legalmente y darle alternativas a tales campesinos, la obediencia de los registradores de Instrumentos Públicos a la hora de inscribir la demanda en los folios de estos bienes y la inscripción de la sentencia que declara la prescripción del bien en estos mismos ya que su posición frente a estos es siempre negativa.

Referencias Bibliográficas

- Becerra, C. M. (1999). Lecciones de Derecho Romano .
- Código Civil. (1873). Ley 57 de 1887. Art. 2512.
- Código Civil. (1873). Ley 57 de 1887. Art. 2517 y 2519.
- Código Civil. (1873). Ley 57 de 1887. Art. 66.
- Código Civil. (1873). Ley 57 de 1887. Art. 674 y 677.
- Código Civil. (1873). Ley 57 de 1887. Art. 675 y 672.
- Código Civil. (1873). Ley 57 de 1887. Art. 762.
- Código Civil. (1873). Ley 57 de 1887. Art. 764.
- Código Civil. (1873). Ley 57 de 1887. Art. 778.
- Código General del Proceso. (2012). Ley 1564.
- Código General del Proceso. (2012). Ley 1564 Art. 291.
- Código General del Proceso. (2012). Ley 1564 Art. 48.
- Código General del Proceso. (2012). Ley 1564 Art. 82.
- Corte Suprema de Justicia de Colombia. Sala de Casación Civil. (1994). Sentencia con expediente número: 4306. (M. P. BecharaSimancas, Ed.)
- Corte Suprema de Justicia de Colombia. Sala de Casación Civil. (2016). Sentencia con expediente número: 15001-22-13-000- 2015-00413-01. Maria Campo Correa.
- Corte Suprema de Justicia, Sala Plena. (2016). sentencia número 1776 del 16 de febrero 2016, expediente número15001-22-13-000-2015-00413-01 2016).
- Ihering, R. (1896). La voluntad en la posesión. Madrid: trad. de Posada.
- Latorre, L. F. (s.f.). (JAIRO PARRA QUIJANO "Derecho Procesal Civil - Parte Especial).
- Ley 200 . (1936). Sobre el régimen de tierras. Diciembre 16 de 1936. DO. N°23388 . (Colombia).
- Ley 200. (1936). Sobre el régimen de tierras. Diciembre 16 de 1936. DO. N°23388 art. 1.

Ley 4 . (1973). Por la cual se introducen modificaciones a las Leyes 200 de 1936, 135 de 1961 y 1a de 1968. Se establecen disposiciones sobre renta presuntiva, se crea la Sala Agraria en el Consejo de Estado y se dictan otras disposiciones. Marzo 29 de .

Ley 791 . (2002). Por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil. Diciembre 27 de 2002. (Colombia).

Medellin Aldana, M. F. (1961). Derecho Romano.

Medellín, A. (1999). et. Derecho Romano.

Zavala Toya, S. (1991). Las presunciones en el Derecho civil. (Tesis de maestría). . Lima, Perú. : Pontificia universidad Católica del Perú, .

REFERENCIA ELECTRONICAS

- Congreso de la República, Sala Plena. (1973). Ley 4 . Obtenido de <https://www.lexbase.co/lexdocs/indice/1973/10004de1973>
- Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). Ley 1579. Obtenido de <http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Leyes/Documents/LEY%201579%20DEL%20%2001%20DE%20OCTUBRE%20DE%202012.pdf>
- Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). LEy 1579 art. 31. Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012.html
- Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). Ley 1579 art. 4. Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012.html
- Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). Ley 1579 Art. 55. Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012.html
- Correa, M. C. (2016). De la Presunción Legal y su fuerza vinculante. Revista CES Derecho Volumen 7 No.2.
- Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). Ley 1579 Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. DO No. 48.570 de 1 de octubre de 2012. Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012.html
- Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). Ley 1759 art. 1. Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012.html
- Corte Constitucional de Colombia, Sala Plena. (07 de 12 de 1995). Sentencia C-595 . (M. P. Díaz, Editor) Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1995/C-595-95.htm>
- Corte Constitucional de Colombia, Sala Plena. (09 de 07 de 2014). Sentencia T-488. (M. P. Palacio, Editor) Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2014/T-488-14.htm>
- Corte Constitucional, Sala Plena. (10 de 10 de 1996). Sentencia C-530. (D. J. MEJÍA, Editor) Obtenido de BIENES FISCALES-Imprescriptibles/DECLARACION DE

PERTENENCIA-Improcedencia sobre bienes imprescriptibles:

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1996/C-530-96.htm>

Corte Constitucional, Sala Plena. (07 de 03 de 1996). Sentencia No. C-097. (D. C. DIAZ, Editor)

Obtenido de PRINCIPIO DE LA BUENA FE-Ocupantes de terrenos baldíos:

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1996/C-097-96.htm>

Ministerio de Justicia. (02 de 01 de 1943). LEY 51 . Obtenido de <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1788806>

Registro y Notariado. (24 de 07 de 2009). COLOMBIA: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Obtenido de Revista Electrónica EL VISIR:

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2009/07/24/colombia-superintendencia-de-notariado-y-registro/>

Secretaria del Senado, Sala Plena. (27 de 07 de 1970). Decreto 1250 de 1970. Obtenido de

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_1250_1970.html

Superintendencia de Notariado y Registro. (1974). Decreto 577 . Obtenido de

<https://supernotariado.gov.co/portalsnr/images/archivosupernotariado/Normatividad/Normograma/normograma9denovie.pdf>

Congreso de la República, Sala Plena. (1973). Ley 4 . Obtenido de

<https://www.lexbase.co/lexdocs/indice/1973/10004de1973>

Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). Ley 1579. Obtenido de

<http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Leyes/Documents/LEY%201579%20DEL%20%2001%20DE%20OCTUBRE%20DE%202012.pdf>

Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). LEy 1579 art. 31. Obtenido de

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012.html

Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). Ley 1579 art. 4. Obtenido de

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012.html

Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). Ley 1579 Art. 55. Obtenido de

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012.html

Congreso de la República, Sala Plena. (01 de 10 de 2012). Ley 1579 Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. DO No.