

DIRECCIÓN
NACIONAL DE INVESTIGACIONES
Y ESTADÍSTICAS

SIGNIFICACION JURIDICA DE LA OCUPACION ECONOMICA DE TERRENOS BALDIOS.

1. La presunción consagrada en el artículo 1º. de la ley 200 de 1.936 significa que el terreno baldío viene a pertenecer a quien lo haya poseído económicamente.
2. La figura que instituye el referido artículo, es el modo constitutivo de la ocupación.
3. Valor del título de la adjudicación, en el caso en que el adjudicatario tiene el terreno por virtud de haberlo recibido en arrendamiento del poseedor y ocupante.
4. Comparación entre el derecho del colono y el derecho del adjudicatario.

1. Si el artículo 1º. de la ley 200 de 1.936 consagra una presunción de no ser baldío el terreno poseído económicamente, sino de propiedad privada; ello no puede significar sino que pertenece a quien lo ha poseído: es la presunción general del artículo 762, inciso 2º., del Código Civil, trasladada a la esfera de los baldíos, en provecho del poseedor económico de la tierra. Por eso no es exacto decir, como lo hace el Tribunal en el fallo acusado, que la afirmación hecha en la demanda de que determinado terreno se halla bajo la presunción del artículo 1º. de la ley 200, no encierra la alegación del dominio que ese texto presume.

2. La figura que instituye el artículo 1º. de la ley 200 de 1.936, bajo la forma de una presunción, es el modo constitutivo de la ocupación, la reiteración de lo que consagran la ley y la jurisprudencia nacionales (65 del Código Fiscal, 10 y 12 de la ley 47 de 1.926, 1 y 9 de la ley 34 de 1.936). Porque si a la Nación le basta la posesión económica de la tierra baldía para considerarla o presumirla de dominio particular, quiere decir que es suficiente esa sola posesión para adquirir la propiedad, a menos que el colono se haya establecido en tierras no susceptibles de ocupación por hallarse reservadas o destinadas por la Nación a un uso o servicio público, sobre los cuales no puede darse una posesión creadora de derecho.

3. Se pregunta: El título de adjudicación de un terreno que el adjudicatario había recibido antes en arrendamiento del poseedor y ocupante, en cuyo favor se presume el dominio, destruye la presunción del artículo 1º. de la ley 200 de 1.936.? No, porque al recibir el terreno del poseedor, ya éste tenía adquirido el dominio mediante la ocupación. El Estado no borra ni podría borrar con un acto declarativo de sus autoridades el hecho previsto en la ley como generador de la propiedad. Es cierto que el mero tenedor puede transformar ese carácter precario en posesión y aún llegar a adquirir el dominio si logra consumar una usucapión extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil. Pero un título de adjudicación de la Nación, que es simplemente declarativo, de una tierra que ya la misma Nación presume de dominio particular, no es idóneo para conferir al interventor, el derecho pertene-

ciente a otro, vale decir, para sustraer de un patrimonio lo que ya hacía parte de él. Por lo cual el artículo 47 del Código Fiscal deja a salvo los derechos de terceros en la adjudicación de baldíos.

La providencia de la Administración que los adjudica se reduce a reconocer el hecho preexistente de la ocupación. Tal providencia no es modo constitutivo porque el fenómeno que crea y confiere la propiedad es la ocupación, ya cumplida real y materialmente. Ni es tampoco translático: la inscripción en el Registro Público no transfiere en este caso, porque precisamente de antemano el dominio ingresa al haber del ocupante; cumple sí, los demás objetivos del registro, entre los cuales se destaca el de dar publicidad, en este caso al movimiento de la propiedad agraria realizado por la ocupación.

4. La controversia entre un colono y un adjudicatario, en el cual se persigue desatar la disputa entre el primero, que invoca la ocupación, y el último que alega la adjudicación del Estado, está prevista en el artículo 79 del Código Fiscal. Significa ello, en primer lugar, que la adjudicación no afecta la legitimación del derecho de quien primeramente ocupó una extensión baldía, para que el Estado le reconozca esta situación y le "adjudique lo ocupado. El artículo 10 de la ley 47 de 1.926 prescribe que cuando al hacer una adjudicación de terrenos baldíos a cualquier título, se hallaren establecidos previamente colonos o cultivadores en la extensión respectiva, se les deberá reconocer las extensiones cultivadas, para lo cual no se les exigirá a los cultivadores el que tengan adquirido título de propiedad", y agrega que éstos "podrán solicitarlo posteriormente, ciñéndose a las disposiciones de esta ley", lo cual enseña que ese derecho queda a salvo en toda adjudicación de baldíos. Por otra parte y previendo los futuros litigios entre colonos, adjudicatarios y terceros, tiene dispuesto el artículo 47 del C. Fiscal que el Estado "no garantiza la calidad de baldíos de los terrenos que adjudica, y, por consiguiente, no está sujeto al saneamiento de la propiedad que transfiere en las adjudicaciones", ni "tampoco está obligado al saneamiento, si el terreno baldío estuviere destinado a un uso público, u ocupado por cultivadores o colonos".

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL. Bogotá, treinta y uno de enero de mil novecientos sesenta y tres.

(Magistrado Ponente: Dr. José J. Gómez R.)

Juicio de Joaquín María Gómez contra Pedro Celestino Aguirre. Sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, fechada el 24 de octubre de 1.961. Recurrente: el actor.

- I -

ANTECEDENTES

1. José Joaquín Gómez expuso al juez civil del circuito de Roldanillo (Distrito Judicial de Buga), en libelo de 18 de septiembre de 1.957, los hechos siguientes:

a) Gómez dió en arrendamiento a Pedro Celestino Aguirre una finca situada en el Municipio de Argelia, "compuesta de cultivos de café, plátano, pasto, monte y rastrojo y árboles de sombrío, que tiene diez hectáreas, más o menos,

de extensión superficial, y cuyos linderos son: por el oriente, de un mojón de piedra que hay junto a la quebrada de Buenos-Aires, línea recta hacia el occidente hasta dar con una estaca que está clavada en un filo que sirve de mojón de este punto una línea inclinada hacia la derecha hasta dar con un mojón de piedra, por otro lado, de este mojón de piedra a un monte de piedra de los Aguirres, por este hacia el sur, a un mojón de piedra que da con lindero de predio de la señora Rosana Gómez, por otro lado, y por el otro lado, de este mojón de piedra, por éste abajo a dar con otro mojón de piedra que queda cerca de la misma cañada de Buenos Aires, por ésta abajo al primer mojón, punto de partida".

b). El arrendamiento consta en documento privado suscrito por ambas partes, de fecha 13 de agosto de 1.937; se estipuló una duración de seis años y una participación del cincuenta por ciento en los frutos que obtuviera Aguirre.

c). A la sombra del contrato Aguirre logró del Estado la adjudicación de la finca, como baldío y por los mismo linderos señalados en el referido contrato, por medio de Resoluciones números 53 de 10 de agosto, del Gobernador del Departamento del Valle, y 787 de noviembre 27 de 1.939, del Ministerio de Economía Nacional.

d). La finca ya no era tierra baldía, porque Gómez era y es el propietario de ella por haber sido quien "sembró los cultivos y se beneficiaba de ellos" y en ejercicio de su dominio celebró precisamente con Aguirre el mencionado arrendamiento. Por lo mismo, aquél no podía solicitar la adjudicación "ni como colono cultivador, ni como constructor, ni como explotador en forma alguna de la tierra con ganados". "El origen de su tenencia -precisa el libelo- se deriva del contrato de arrendamiento".

e). Por ello, Aguirre no puede enfrentar su título de adjudicación al derecho que Gómez tiene a que la finca vuelva a su poder.

f). Se siguió juicio de lanzamiento contra Aguirre, que no prosperó porque éste exhibió la Resolución de adjudicación antes aludida; pero no se puso en tela de juicio el contrato. Promovió igualmente juicio ordinario de reivindicación, en el cual tampoco se discutió la validez del contrato; mas, fue declarada la excepción de petición de modo indebido, habiendo quedado abierta la vía a un nuevo juicio, que es el presente.

g). La posesión del actor prevalece sobre el título de adjudicación del demandado, por ser anterior a él, como aparece del contrato de arrendamiento, en el cual consta que la finca tenía ya cultivos estables de café, plátano y sombrío, de los cuales el demandado iba a gozar partiendo los productos con el actor, sin que éste, al terminar el contrato tuviese que resarcirle las mejoras que pusiera.

2. Estas las peticiones formuladas con base en tales hechos:

"Primera. El señor Joaquín María Gómez, de las condiciones ya dichas, es dueño y poseedor de los cultivos y mejoras agrícolas determinadas en el hecho primero de esta demanda.

"Segunda. En consecuencia tiene mejor derecho dicho señor Gómez a la adjudicación de esa finca agrícola que el señor Pedro Celestino Aguirre, y así se hará constar en la oficina de Registro.

"Tercera. Como el señor Joaquín María Gómez le hizo entrega a título de arrendamiento, de dichas mejoras agrícolas, al señor Pedro Celestino Aguirre, y éste no fue lanzado en el juicio especial de lanzamiento por haber invocado derecho por el título que le adjudicó el Estado, y priva sobre ese título, la posesión anterior del señor Gómez, Aguirre debe entregar dichas mejoras agrícolas a mi poderdante inmediatamente.

"Cuarta. Se considera poseedor de mala fe al demandado desde que se hizo adjudicar por el Estado dichas mejoras agrícolas y por consiguiente no tendrá derecho a restituciones, sino al contrario debe pagar los frutos de esas mejoras desde que se apoderó de ellas, alegando posesión".

3. El demandado negó que el actor hubiese poseído el inmueble; afirmó que la entrega que le hizo Gómez fue de finca distinta; que la adjudicación obtenida del Estado se refiere a tierras entonces baldías, y propuso las excepciones de "cosa juzgada, carencia de acción, petición de modo indebido y prescripción extintiva de la acción".

4. Finalizó la primera instancia con declaración de haber sido probada la excepción de ilegitimidad de la personería sustantiva de la parte demandante; y por apelación de la parte vencida, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga resolvió mediante sentencia de octubre 24 de 1.961:

"Refórmase la sentencia apelada, la que quedará así:

"1o. No hay lugar a formular las declaraciones suplicadas en el escrito de demanda.

"2o. Costas del juicio a cargo del actor".

Recurrió en casación la misma parte, quien formuló oportunamente la demanda, a la cual el opositor dió respuesta dentro del término legal.

- II -

LA SENTENCIA ACUSADA

5. Considera que incurrió en error el juzgador de primer grado al declarar probada la excepción de ilegitimidad de la personería sustantiva del actor, con fundamento en que tratándose de finca perteniente a una comunidad, debió pedir el actor para ésta y no para sí.

Afirma que según la demanda se trata de una pugna entre particulares, sobre las mejoras, "sin incidencia sobre el suelo por parte del demandante".

Cita una sentencia de la Corte (octubre 9 de 1.941. LII. 1979. 438), según la cual el colono que se establece en tierras baldías con plantaciones permanentes, puede reivindicarlas; otra (junio 14 de 1.938. XLVI. 1937. 651) que enseña: "Por eso se ve que el principio cardinal de la legislación en esa materia descansa sobre la base de que la propiedad de las tierras baldías se adquiere por el cultivo, como decía el artículo 1o. de la ley 48 de 1.882 y lo repite el artículo 65 del Código Fiscal. De ahí que, siendo real el derecho del colono, puede ser materia de acción reivindicatoria (G. J. XLVI, pág. 651)". Y otra, de acuerdo con la cual tratándose de disputa entre colonos sobre la propiedad de la tierra, "prevalece la adjudicación que haga el Estado, mientras otro no establezca

que hizo las mejoras, que se estableció con explotación económica, según lo previsto en el artículo 10. de la ley 200 de 1.936".

Argumenta luégo diciendo que en esta controversia el actor no ha afirmado que el terreno le haya sido adjudicado por la Nación, ni tampoco que tenga un título de dominio sobre él; que "lo que el actor afirma es que aquel lote de terreno sobre el cual están plantadas las mejoras que entregó en tenencia precaria al demandado, no era baldío en razón de la presunción del artículo 10. de la ley 200 de 1.936"; que sinembargo "la afirmación de esa posesión económica implica la afirmación de la titularidad del derecho real de propiedad sobre las mejoras en orden a la acción reivindicatoria de las mismas".

Y concluye que no se ha establecido que el demandante hubiese ejecutado las mejoras, por cuyo motivo carece del derecho que invoca.

En este campo halla deficiente la prueba testimonial. Y respecto al documento de arriendo, estima que no prueba sino la relación contractual entre las partes, esto es: "la entrega del inmueble, por un arrendador aparcero, a un arrendatario aparcero, en orden a que goce del bien con obligación a su cargo de pagar un canon o permitir una determinada participación en los productos a favor del primero, o sea, "la especie de sociedad o coparticipación en los productos" de que habla el artículo 10. de la ley 100 de 1.944".

Concluye que cuando el arrendatario desconoce la relación contractual y se declara poseedor y dueño, corresponde al actor probar la propiedad de la cosa arrendada, lo que no sucede en el caso presente.

- III -

LA ACUSACION DE LA SENTENCIA.

Primer cargo

6. Se basa la impugnación en la causal primera por errores de hecho y de derecho en el examen de algunas pruebas; y se dirige a combatir el concepto del sentenciador de no haber demostrado el demandante la propiedad de las mejoras ni el mejor derecho sobre la tierra, porque no obstante haberse probado el contrato de aparcería entre Gómez y Aguirre, esto no significa que se haya establecido el dominio de ellas, ni la posesión del suelo con base en las mismas, sino las condiciones del vínculo contractual emanado de dicha fuente.

Considera la acusación que por ello aparecen quebrantados los artículos 762, inc. segundo, 786 y 791 C. C., y el concepto en que lo fueron lo condensa así:

"La infracción consistió en no haberse reconocido al demandante su derecho de propiedad sobre las plantaciones materia de la demanda, no obstante estar probado que tenía la posesión de ellas cuando le fueron entregadas en tenencia al demandado; que consecuencialmente conservó dicha posesión no obstante haber transferido la tenencia; que teniendo el demandado aquellos bienes en lugar y a nombre del demandante en virtud del contrato de aparcería de que da cuenta la demanda, el hecho de haberse dado por dueño de ellos, desconociendo el derecho de quien se los entregó en mera tenencia, no hizo perder a éste la posesión, ni la hizo adquirir por el detentador; y que la presunción de

dominio a favor del demandante no se destruyó por el demandado con un título de propiedad anterior a la posesión de aquel, pero ni siquiera con una posesión anterior";

Como se ve, el recurso se plantea en este cargo por haberse desconocido el derecho de quien entregó el inmueble en mera tenencia, derecho fundado en "la presunción de dominio a favor del demandante", que no pudo ser destruida por el reo mediante título de propiedad anterior, ni siquiera con una posesión antecedente.

La infracción se refiere al examen de las siguientes pruebas:

- a) Error de derecho, en lo que respecta al documento de arriendo;
- b) Error de hecho, en lo tocante al acta de inspección ocular del folio 43 del cuaderno 2º, y al dictamen de quienes actuaron como peritos en dicha diligencia; y
- c) Error de hecho en cuanto a las Resoluciones Nos. 787 de 27 de noviembre de 1.939, del Ministerio de la Economía Nacional, y 53 de agosto 10 del mismo año, del Gobernador del Departamento del Valle, confirmada por aquélla.

7.-a) El error de derecho, en la estimación del documento de arriendo, consiste, según el cargo, en no haberle atribuido, a pesar de que fue tomado en cuenta, el valor que le señalan los artículos 648, ordinal 3º, C. J. y 1761 C. C., en cuanto prueba la propiedad de las mejoras y la posesión y por consiguiente el dominio de los terrenos que Gómez entregó a Aguirre a título precario, y no sólo las condiciones del contrato, como lo considera la decisión recurrida.

De las disposiciones señaladas como infringidas en razón de dicho error de derecho, el artículo 648 C. J. autoriza para aducir en copia, por orden del juez, los documentos privados, y el 1761 C. C. determina el mérito pleno de los mismos en las circunstancias en él contempladas.

b) El error de hecho, en lo atinente a la diligencia de inspección ocular y al concepto de los peritos, estriba, de acuerdo con la impugnación, en que estas piezas demuestran que en el área adjudicada a Aguirre por la Nación, está comprendido el terreno que le arrendó Gómez, y además que esta zona se hallaba en poder de Aguirre cuando se le hizo la adjudicación, ya que para merecerla tuvo que demostrar su calidad de ocupante.

Agrega el recurrente sobre los dos errores expresados:

"Si el Tribunal hubiera apreciado el documento a que alude el ordinal anterior con referencia a la posesión del arrendador sobre los bienes materia del contrato y al reconocimiento de esa posición por el arrendatario, y si hubiera apreciado el acta de la inspección ocular y el dictamen pericial a que se refiere este ordinal, como prueba de haber recibido el arrendador los bienes materia del contrato, hubiera tenido que reconocer aquella posesión, y con ella el dominio presunto del poseedor, dando aplicación a los preceptos de ley sustantiva cuyo texto se dejó transrito, ya que el demandado, según se dijo, no exhibió título alguno anterior a la posesión del demandante, ni siquiera una posesión anterior a

ésta. No lo hizo así el Tribunal, y por ese medio llegó al desobedecimiento de tales preceptos negándose a pronunciar la declaración de dominio impetrada en la demanda".

c). El error de hecho, en lo relacionado con la Resolución de adjudicación, se debe a la circunstancia, de haber sido incorporado en ella el artículo 47, inciso 5o. C. F., según el cual "la adjudicación en ningún caso perjudica a terceros, y deja a salvo los derechos a los cultivadores o colonos". Lo explica así:

"El Tribunal pasó en silencio esos documentos y su fecha, incurriendo en error de hecho por tal omisión, y ese error lo condujo a infringir aquél mandato legal, por el concepto de haberse negado a reconocer los derechos del demandante anexos a su calidad de poseedor de las plantaciones que el adjudicatario tenía como arrendatario de aquél, según quedó demostrado, derechos que quedaron a salvo por mandato del referido precepto de ley sustantiva y por disposición del propio acto administrativo de adjudicación".

8. Se acusa el fallo por violación directa de los mismos preceptos, ya que sin haber exhibido el demandado un título anterior a la posesión del actor o probado siquiera una posesión también pretérita en relación con aquélla, la sentencia debió reconocer la posesión y el dominio del actor.

Tercer Cargo

9. Consiste en que la súplica tercera de la demanda -que contiene una acción personal de restitución de las mejoras- fue negada por la sentencia, con quebranto del artículo 2005 del C. C., por cuanto "el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento", ya que del acta de inspección ocular y dictamen pericial complementario, se sigue que Aguirre recibió los terrenos, pruebas éstas que dejó de estimar el Tribunal con manifiesto error de hecho, según quedó alegado en el primer cargo.

SE CONSIDERA:

10. El documento de aparcería dice: ".....Se indica que en el mencionado terreno así alinderado lo cedo hacia el segundo para cultivarlo con toda calidad de planta móvil por el término de seis años, contando de la fecha, siendo tales producidos para el mutuo beneficio del segundo, sin que por ello pueda llamarse a derecho del terreno cultivado. Asimismo y hablando como primera parte (o sea Gómez), doy al segundo señor Celestino Aguirre un lote de cafetera que está dentro de los precitados linderos para cultivarlo en compañía, por entendido el fruto que ésta produzca, siendo la obligación de ayudarle con el 'tren' para beneficiar el café inclusive con la primera deshierba de esta (una sola). Queda obligado a plantar en los terrenos nuevos que el segundo Aguirre prepare previamente, plátano y café, teniendo a derecho el segundo a la mitad de estos producidos. Previamente dado que al cumplirse el plazo de seis años, fecha en la cual queda fencido el presente, hubiere sembrado móviles, dará prórroga a Aguirre para disfrutarlos y así entregar el terreno. El segundo Celestino Aguirre se compromete a beneficiarse de los productos que sembrare hasta vencerse el plazo de seis años, sin que por ello pueda llamarse a derecho de la propiedad inmueble. A mantener en perfecto buen estado la cafetera que hay de vieja data más los frutos nuevos y el plátano que el señor Gómez plantare. A entregar las mitades de los productos del café y del plátano que siembre Gómez, como el que pueda producir en la actualidad la cafetera vieja".

De este documento, cuya aducción al proceso se ajustó a la ley, se sigue:

a) Que Joaquín María Gómez estregó a título de arrendamiento a Pedro Celestino Aguirre, la extensión territorial descrita y a la cual se contrae el presente litigio;

b) Que en el terreno del contrato tenía el arrendador una plantación de café "de vieja data" que el arrendatario se obligó a mantener en "perfecto buen estado" y para cuyo beneficio se obligó Gómez a suministrar a Aguirre el tren necesario, así como a costear la primera deshierba;

c) Que Aguirre se comprometió asimismo a mantener "en perfecto buen estado", los cultivos de café y plátano que plantare Gómez en tierra que preparase Aguirre dentro de la misma área;

d) Que si al vencerse los seis años de duración del contrato, hubiere semilleras en los terrenos arrendados, con frutos pendientes, Aguirre gozaría del tiempo suficiente para recoleciarlos;

e) Que de los frutos que obtuviese el arrendatario de los cultivos que él estableciera, así como de los producidos en los cultivos existentes a la fecha del contrato y de los que pusiese Gómez después en terreno preparado por el arrendatario, se convino que éste entregase a aquél la mitad de ellos;

f) Que ni por el mutuo aprovechamiento de los terrenos, ni por el hecho de que el arrendatario explotase el inmueble arrendado con otros cultivos, podría Aguirre llamarse a derecho sobre el dominio de la tierra.

11. Según las voces de este contrato, Gómez poseía el terreno, ya que había sembrado en él café "de vieja data" y se comprometió a plantar café y plátano en las zonas que preparase el arrendatario dentro de la misma tierra arrendada, comprometido Aguirre a mantener el cafetal viejo y los plantíos nuevos en "perfecto buen estado", subrayando de manera reiterada que por dividirse los contratantes los frutos no podía el arrendatario "llamarse a derecho sobre la propiedad del inmueble". Esto implica el reconocimiento, por parte de Aguirre, del derecho que para Gómez se había originado de la posesión, esto es, de la ocupación; de otro modo no se explicaría tan perentoria prevención formulada por arrendador a arrendatario. Arrendar en nombre propio, con el desarrollo de que dan cuenta estas cláusulas, significa, mientras no se demuestre lo contrario, que quien arrienda es poseedor de la cosa el día del contrato y en consecuencia adquirente por ocupación del derecho que el arrendatario se obligó a respetar en aquel compromiso; y además, que siguió poseyéndola a través del mero tenedor.

12. El fallo dice:

"Por eso se ve que el principio cardinal de la legislación en esa materia descansa sobre la base de que la propiedad de las tierras baldías se adquiere por el cultivo, como decía el artículo 10. de la ley 48 de 1.882 y lo repite el artículo 65 del Código Fiscal. De ahí que, siendo real el derecho del colono, puede ser materia de acción reivindicatoria".

Auncuando el actor hubiese aseverado simplemente -como dice la sentencia- "que aquel lote de terreno sobre el cual están plantadas las mejoras que entregó en tenencia precaria al demandado, no era baldío en razón de la presunción instituida en el artículo 10. de la ley 200 de 1.936", ello significaría tanto

como afirmar la propiedad, que en la forma de un "mejor derecho" impetró le fuese reconocido en la súplica segunda de su demanda y que motivó en la afirmación quinta de la misma en estos términos: "Quinto. El señor Pedro Celestino Aguirre no podía hacerse adjudicar dicha finca como si fuera baldío para lograr que a su favor viniera la teoría de la interversión, porque el bien estaba ya salido del Estado y era considerado como propiedad privada, ya que mi poderdante fue quien sembró los cultivos y se beneficiaba de ellos, y como acto de dominio y posesión, dió esa tierra con sus cultivos en arrendamiento a Pedro Celestino Aguirre por medio del ya expresado contrato de fecha 13 de agosto de 1.937".

Si el artículo 1o. de dicha ley consagra una presunción de no ser baldío el terreno poseído económicamente, sino de propiedad privada, ello no puede significar sino que aquél pertenece a quien lo ha poseído: es la presunción general del artículo 762, inciso 2o., trasladada a la esfera de los baldíos, en provecho del poseedor económico de la tierra. Por eso no es exacto afirmar, como lo hace el Tribunal, que el hecho de limitarse a decir que un terreno se halla bajo la presunción del artículo 1o. de la ley 200, no encierra la alegación del dominio que este texto presume.

13. La figura que instituye el artículo 1o. de la ley 200 de 1.936, bajo la forma de una presunción, es el modo constitutivo de la ocupación, la reiteración de lo que consagran la ley y la jurisprudencia nacionales (65 C. F. y 10 y 12 ley 47 de 1.926, 1o. y 9o. ley 34 de 1.936). Porque si la Nación le basta la posesión económica de la tierra baldía para considerarla o presumirla de dominio particular, quiere decir que es suficiente esa sola posesión para adquirir la propiedad, a menos que el colono se haya establecido en tierras no susceptibles de ocupación por hallarse reservadas o destinadas por la Nación a un uso o servicio público, sobre las cuales no puede darse una posesión creadora de derecho.

14. Y entonces se pregunta: el título de adjudicación de un terreno que el adjudicatario había recibido antes en arrendamiento del poseedor y ocupante, en cuyo favor se presume el dominio, destruye la presunción del artículo 1o. de la ley 200?

No, porque al recibir el terreno del poseedor, ya éste tenía adquirido el dominio mediante la ocupación. El Estado no borra ni podría borrar con un acto declarativo de sus autoridades el hecho previsto en la ley como generador de la propiedad. Es cierto que el mero tenedor puede transformar ese carácter precario en posesión y aún llegar a adquirir el dominio si logra consumar una usucapión extraordinaria, según el artículo 2531 C. C. Pero un título de adjudicación de la Nación, que es simplemente declarativo, de una tierra que ya la misma Nación presume de dominio particular, no es idóneo para conferir al intervertor, el derecho perteneciente a otro, vale decir, para sustraer de un patrimonio lo que ya hacía parte de él. Por lo cual, el artículo 47 del C. F. deja a salvo los derechos de terceros en la adjudicación de baldíos.

¶ La providencia de la Administración que los adjudica se reduce a reconocer el hecho preexistente de la ocupación. Tal providencia no es modo constitutivo porque el fenómeno que crea y confiere la propiedad es la ocupación, ya cumplida real y materialmente. Ni es tampoco trascitorio: la inscripción en el Registro Público no transfiere en este caso, porque precisamente de antemano el

dominio ingresa al haber del ocupante: cumple sí, los demás objetivos del registro, entre los cuales se destaca el de dar publicidad, en este caso al movimiento de la propiedad agraria realizado por la ocupación.

Por esto, no se explica el alcance del fallo, cuando dice que "el actor no ha afirmado que el terreno sobre el cual están plantadas las mejoras.... le haya sido adjudicado por la Nación, ni tampoco ha afirmado que tenga un título de dominio sobre ese suelo; lo que afirma es que aquel lote de terreno sobre el cual están plantadas las mejoras que entregó en tenencia precaria al demandado no era baldío en razón de la presunción instituida en el artículo 1o. de la ley 200 de 1.936". No era indispensable que el actor adujece un acto administrativo de adjudicación, ni tampoco un título de otro linaje; le bastaba, frente a su arrendatario, el hecho de la posesión de que da cuenta el documento, hecho acentuado de manera insistente por la advertencia que Gómez hace a Aguirre, de que no podía llamarse a derecho a la propiedad de la tierra por entrar a gozar de los terrenos en la forma estipulada, advertencia que no puede tener otro sentido que la afirmación del dominio por parte del arrendador y el reconocimiento de este derecho por parte del arrendatario.

15. De los cargos formulados es procedente el segundo, por agravio directo de los artículos 762 y 786 del C. C., ya que la sentencia no ha negado al documento de 13 de agosto de 1.937, el valor que tiene como prueba. "La violación que hago consistir -dice el recurrente- en que el Tribunal no reconoció el dominio presunto del demandante sobre aquellos bienes, hallándose como se halla probado el hecho de la expresada posesión con los elementos de prueba que se dejan relacionados en la sección la., sin que el demandado haya exhibido título anterior a esa posesión ni haya acreditado una posesión anterior".

16. De los mencionados preceptos legales, aparece la infracción así:

Del artículo 762 -que consagra la presunción de dominio con apoyo en el hecho de la posesión- porque el fallo desconoce esta presunción al admitir como prueba de propiedad en favor de la parte demandada, la resolución de adjudicación nº. 787, fechada el 27 de noviembre 1.939, contra el hecho de la posesión económica confesada por el mismo contrincante en el documento de arriendo, es decir, contra la ocupación como modo de adquirir el dominio. Aún sin el artículo 1o. de la ley 200 -que la acusación no cita- se habría consumado el quebranto del artículo 762, porque se trata en todo caso de una presunción general aplicable a todas las cosas y antes de dicha ley fue siempre la ocupación el modo de adquirir las tierras baldías.

Del artículo 786 del mismo Código, porque al preferir el título de adjudicación se desconoció este precepto, según el cual se conserva la posesión de la cosa aun cuando se traslade la mera tenencia, "dándola en arriendo", mera tenencia consentida por Aguirre en el tantas veces citado documento de arriendo.

- IV -

LA SENTENCIA DE INSTANCIA

17. Partiendo de la base de que Aguirre recibió de Gómez unos terrenos cuya propiedad estaba protegida por la dicha presunción de dominio, podía sin embargo el mero tenedor intervertir este carácter en el de poseedor y alegar la usucapación, siempre que el tiempo de posesión cubriese el requerido para la extraordinaria con arreglo al artículo 2531 C. C.

Consta que Aguirre solicitó la adjudicación de la finca "Estambul", que comprende la zona de este litigio, el 14 de abril de 1.939; una petición de esta índole implica naturalmente el desconocimiento del derecho del poseedor frente a la Nación, pero no del mismo modo frente al poseedor. No basta el desconocimiento del derecho del dueño para poseer, si el desconocimiento no se concreta en hechos físicos, de las condiciones generales previstas en el artículo 981 C. C., y en cuanto a baldíos, las contempladas en el 10. de la ley 200. Por ello, los actos de explotación que Aguirre demostró al Estado para motivar la adjudicación, carecen de sentido posesorio respecto de Gómez, ya que en el contrato de arriendo estaba previsto que los ejecutase el aparcero a nombre del arrendador. Así resulta que la época de la interversión de la tenencia no coincide con el tiempo en que la adjudicación fue solicitada.

Puede coincidir, sin embargo, con las gestiones que desarrolló Aguirre en la respectiva Inspección de Policía para que Gómez se abstuviera de actos que perturbasen su posesión -lo que consiguió en efecto- gestiones a las cuales se refiere la providencia del Juez de Roldanillo, de 25 de mayo de 1.954, por lo cual fue denegado el lanzamiento pedido por Gómez. Mas, este fallo no menciona la fecha de la providencia del Inspector, ni ésta tampoco aparece en el proceso, de suerte que para ubicar la interversión debe partirse de aquella última fecha. Además, Gómez manifestó en su demanda de lanzamiento que el contrato de arrendamiento se había prorrogado hasta junio de 1.944, o sea, según el mismo arrendador, hasta cuando el arrendatario le pagó la parte de los frutos, lo cual no aparece contradicho por Aguirre; de manera que la interversión debió coincidir con la terminación del contrato y más concretamente con las diligencias de Aguirre para que Gómez no perturbase su posesión, lo que ocurrió con posterioridad.

18. Se infiere de esto que la usucapión extraordinaria autorizada por el artículo 2531, en el caso extremo de quien se pone en contacto inicial con la cosa a virtud de un nexo precario, está lejos de haberse cumplido. Los testigos que deponen sobre la posesión del demandado, dicen ignorar la existencia del contrato de arriendo; de manera que el elemento negativo diferencial de que habla Ihering priva sus afirmaciones de todo significado posesorio.

Es más: el reconocimiento de la posesión de Gómez lo hizo Aguirre al contestar la demanda de reivindicación que María de Jesús Ocampo viuda de Gómez le promovió en 1.942 sobre propiedad de la misma extensión de terreno, según lo afirma el juez civil del circuito de Roldanillo, en sentencia fechada el 22 de mayo de 1.956 (v. f. 9 C. 3o.), juicio en el cual para defenderse alegó Aguirre ser arrendatario de Joaquín María Gómez según el citado documento de 13 de agosto de 1.937, reconocimiento que tendría al menos el mérito legal de confesión extrajudicial, de autónoma valoración por los jueces de instancia.

Así que por el reconocimiento que el referido contrato encierra, reiterado posteriormente en las circunstancias expresadas, no puede ahora el prescribiente invocar a su favor la primera circunstancia de la regla 3a. del artículo 2531 C. C., para que opere la prescripción alegada por quien mudó la mera tenencia en posesión.

19. La propiedad del terreno en referencia ha originado varias controversias que conviene anotar:

a) Una de lanzamiento promovida por Gómez a Aguirre, con apoyo en el mencionado convenio de arriendo, fallado negativamente en segunda instancia por el citado Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, con fecha febrero 25 de 1.955, por haber probado el demandado su calidad de poseedor del terreno;

b) Otra entre las mismas partes para que a favor de Gómez, de María de Jesús Ocampo de Gómez, Delfín, Rosana, José María y Ana Julia Gómez, se hiciera la declaratoria de pertenencia del dominio de la finca de "La Camelia", o sea el terreno a que el presente litigio se contrae. Fue fallada en segundo grado por el mencionado Tribunal con fecha 23 de julio de 1.957 (f. 15 y ss. C. 30.), declarando la excepción perentoria temporal de petición de modo indebido. La cosa juzgada material, que alegó el demandado en el presente juicio no aparece, por tanto, establecida.

c) También demandó a Aguirre la señora María de Jesús Ocampo, para que le fuere reconocida la propiedad del mismo lote de terreno. El Tribunal nombrado negó esta demanda por considerar que no estaba legitimada para pedir para sí únicamente.

20. Sobre estos procesos se destaca la litis actual, en la que se enfrentan los contendientes, con apoyo, por una parte, en el reconocimiento que hiciera el demandado del derecho del actor en el contrato de arriendo, reconocimiento ratificado después en diversas circunstancias; y por otra, en la ocupación realizada por Gómez, fuente de relaciones jurídicas entre el Estado y el colono, anteriores al referido contrato y a las gestiones desarrolladas por Aguirre para obtener la adjudicación de los terrenos, así como a la interversión misma de su mera tenencia, fenómeno cuya iniciación no permiten los autos determinar. Aguirre dice al contestar la demanda de lanzamiento (f. 10 C. 20.) que a poco de celebrado el contrato de aparcería, se dió cuenta de que Gómez no tenía título de propiedad, por lo cual se consideró con derecho a conseguir uno del Estado, mediante la adjudicación de la misma parcela. Mas, si Gómez no invocaba título instrumental, lo tenía sustancial, en virtud de la ocupación, instituida por la ley como forma jurídica de adquirir el dominio de las tierras baldías.

21. Demanda Joaquín María Gómez a Celestino Aguirre para que se declare que tiene mejor derecho a la adjudicación de la finca agrícola; que es dueño de las mejoras y cultivos que hay en ella, y se condene al demandado a la entrega de éstas, con la calificación de mala fe para efectos de las prestaciones correspondientes.

La presente controversia ordinaria entre un colono y un adjudicatario, en la cual se persigue desatar la disputa entre el primero, que invoca la ocupación, y el último que alega la adjudicación del Estado, está prevista por el artículo 79 C. F.

Significa ello, en primer lugar, que la adjudicación no afecta la legitimación del derecho de quien primeramente ocupó una extensión baldía, para que el Estado le reconozca esta situación y le adjudique lo ocupado. El artículo 10 de la ley 47 de 1.926 prescribe que "cuando al hacer una adjudicación de terrenos baldíos a cualquier título, se hallaren establecidos previamente colonos o cultivadores en la extensión respectiva, se les deberá reconocer las extensiones cultivadas, para lo cual no se les exigirá a los cultivadores el que tengan adquirido título de propiedad", y agrega que éstos "podrán solicitarlo posteriormente, ciñéndose a las disposiciones de esta ley", lo cual enseña que ese derecho queda a salvo

en toda adjudicación de baldíos. Por otra parte y previendo los futuros litigios entre colonos, adjudicatarios y terceros, tiene dispuesto el artículo 47 C. F. que el Estado "no garantiza la calidad de baldíos de los terrenos que adjudica, y, por consiguiente no está sujeto al saneamiento de la propiedad que transfiere en las adjudicaciones", ni "tampoco está obligado al saneamiento, si el terreno baldío estuviese destinado a un uso público, u ocupado por cultivadores o colonos".

En segundo término, que una adjudicación de baldíos no es oponible a quien haya ocupado la tierra con anterioridad, motivo por el cual no se trata en esta litis de anular la Resolución nº. 787 de 27 de noviembre de 1.939, del Ministerio de Economía Nacional, sino de hacer prevalecer sobre ella la ocupación anterior, origen de la propiedad en favor del demandante.

22. Se halla así acreditada la propiedad del actor, es decir, el "mejor derecho" invocado en la súplica segunda del libelo que abrió la controversia, pues la ocupación de los baldíos no origina otro derecho que el dominio, de manera que por haber demostrado en el litigio pertenecerle el de la zona en referencia, se habrá de decretar la restitución.

En cuanto a mejoras ejecutadas por el demandado durante el contrato de arriendo, no aparece que el arrendador esté obligado a reconocerlas. Respecto a las incorporadas después, debe dárseles el tratamiento que prescriben las reglas comunes, siendo considerado el poseedor como de mala fe. (art. 966 C. C.).

En relación con la condena a satisfacer los frutos, impetrada en la súplica cuarta, se habrá de despachar favorablemente al actor, respecto al tiempo posterior a la expiración del arrendamiento.

23. Las siguientes circunstancias desvirtuan en contra del demandado la presunción del artículo 769 C. C.: a poco de haber recibido Aguirre la zona del litigio en arriendo, solicitó para sí la adjudicación de la misma; al contestar la demanda de lanzamiento manifestó que había procedido así por haber descubierto que Gómez no tenía título de propiedad; en la litis sobre dominio que le promovió María de Jesús Ocampo de Gómez, no halló, sin embargo, inconveniente en alegar su condición de arrendatario de Joaquín María Gómez conforme el consabido documento; y por último ha alegado en el presente litigio el fenómeno de la intervención que por sí solo coloca su caso en la regla 3a. del artículo 2531 C. C., según la cual se presume la mala fe.

DECISION:

Por tanto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, CASA la sentencia de fecha veinticuatro (24) de octubre de mil novecientos sesenta y uno (1.961), pronunciada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, en el juicio ordinario de Joaquín María Gómez contra Pedro Celestino o Celestino Aguirre, y como Tribunal de instancia revoca la sentencia del juzgado civil del circuito de Roldanillo, fechada el once (11) de julio de mil novecientos sesenta (1.960), y en su lugar resuelve:

Primer. Declárase que Joaquín María Gómez es dueño de los cultivos de plátano, café, pasto, monte, rastrojo y arboles de sombrío existentes en una zona de terreno de diez hectáreas de extensión aproximadamente, ubicada en ju-

risdiccion del Municipio de Argelia, Departamento del Valle, y alinderada así: por el oriente, de un mojón de piedra que hay junto a la quebrada de Buenos Aires, linea recta hacia el occidente hasta dar con una estaca que está clavada en un filo que sirve de mojón, de este punto una linea inclinada hacia la derecha hasta dar con un mojón de piedra, por otro lado, de este mojón de piedra a un monte de propiedad de los Aguirres, por este hacia el sur, a un mojón de piedra que da con lindero de predio de la señora Rosana Gómez, por otro lado, y por el otro lado, de este mojón de piedra, por éste abajo a dar con otro mojón de piedra que queda cerca de la misma cañada de Buenos Aires, por ésta abajo al primer mojón, punto de partida.

Segundo. Pedro Celestino o Celestino Aguirre restituirá a Joaquín María Gómez, dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria del auto que mande cumplir la presente sentencia, la dicha zona de terreno con todas sus mejoras, por los linderos y como se expresa en el punto anterior.

Tercero. Las mejoras que Pedro Celestino o Celestino Aguirre hubiere incorporado en el mismo terreno con posterioridad al vencimiento del contrato de arrendamiento de fecha trece (13) de agosto de mil novecientos treinta y siete (1.937) y que eventualmente el actor hubiere de pagar al demandado de acuerdo con la ley, serán reguladas conforme al procedimiento del artículo 553 del Código Judicial y teniendo a Aguirre como poseedor de mala fe. Si por razón de las mejoras hubiere lugar al derecho de retención, se estará a lo dispuesto por el artículo 970 del Código Civil.

Cuarto. El demandado Aguirre pagará a Joaquín María Gómez el valor de los frutos percibidos por el primero o que hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad en la explotación o cultivo del terreno expresado, en la época corrida desde el vencimiento del referido contrato de arriendo, considerando igualmente al demandado como poseedor de mala fe, y la regulación correspondiente se hará dentro del mismo procedimiento del citado artículo 553 del Código Judicial.

Quinto. Regístrese esta sentencia y cancélese la inscripción de la demanda con que se inició el presente juicio en la Oficina de Registro del Circuito de Roldanillo.

Sexto. Sin especial condenación en costas.

Publíquese, cópíese, notifíquese, insértese en la Gaceta Judicial y ejecutoriada devuélvase al tribunal de origen.

Enrique López de la Pava. - Gustavo Fajardo Pinzón. - José Hernández Arbeláez. - Enrique Coral Velasco. - José J. Gómez R. - Arturo C. Posada. - Ricardo Ramírez L., Secretario