



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiuno (21) de mayo de dos mil veinte (2020)

Radicado:	05001 40 03 013 2017 00321 00
Procedimiento:	Verbal de declaración de pertenencia
Demandante:	Lope de Jesús Gil Gil
Demandado:	Personas indeterminadas y Otilia Correa de Uribe
Vinculado:	Municipio de Medellín
Tema:	Imprescritibilidad del bien inmueble objeto de pretensión
Sentencia Anticipada	Nro. 115
Decisión:	Desestima pretensión

Se procede a dictar sentencia anticipada dentro del trámite de la referencia, por encontrarse dentro de las excepciones en materia civil, contenidas en el Acuerdo PCSJA20-11549 de mayo 7 de 2020, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, mediante el cual se suspendieron los términos judiciales hasta el 24 de mayo de 2020 como una de las medidas adoptadas ante la emergencia sanitaria causada por el Coronavirus COVID 19.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante demanda presentada por intermedio de apoderada judicial el 05 de abril de 2017, el señor **Lope de Jesús Gil Gil**, pretendió adquirir por prescripción adquisitiva el bien inmueble ubicado en la Calle 65 N° 42 – 18 de Medellín, a través de la figura de suma de posesiones, del cual expresaron que carecía de matrícula inmobiliaria; Argumentando tal situación, se allegó como anexo a la demanda, el certificado expedido por el Registrador Principal de II. PP. De Medellín – Zona Norte, de donde se desprende que “no existe matrícula inmobiliaria que corresponda a este inmueble.” Asimismo,

se señala por parte del registrador que “tampoco se halló persona alguna que figure como titular de derecho real de dominio sobre el inmueble mencionado” (Cfr. fl. 4 y 54).

2. La demanda fue debidamente admitida contra personas indeterminadas y de la señora **Otilia Correa**, quien otrora fungió como la vendedora de la posesión material sobre el bien a usucapir, ello, teniendo en cuenta que no se encontraron titulares de derechos reales de dominio, a la cual se le imprimió el trámite regulado en el artículo 375 del C.G.P. Adelantado el cual, se vinculó al municipio de Medellín, entidad que aseguró que no se encontraron títulos que acrediten al ente territorial como propietario del bien objeto del proceso, sin proponer excepciones.

Las personas indeterminadas y la señora Otilia Correa de Uribe, fueron notificadas a través de curadora ad-litem quien no se opuso a las pretensiones de la demanda.

II. PROBLEMA JURÍDICO.

El problema jurídico principal consiste en establecer si se cumplen con los requisitos para declarar la prescripción adquisitiva de dominio a favor del demandante, en tratándose de un bien inmueble, del cual su titularidad de derecho real de dominio, no se tiene certeza si se trata de un bien de naturaleza privada o baldía. En esta medida, es indispensable determinar si le corresponde a esta judicatura, el conocimiento de los procesos que, según la información arrojada, no se pueden establecer su naturaleza

III. CONSIDERACIONES

1. Causal de sentencia anticipada que se presenta en este caso.

El artículo 278 del C.G.P. dispone en relación a la posibilidad que tienen los jueces de dictar sentencia anticipada, lo siguiente:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”*

Respeto a las causales de sentencia anticipada que anteriormente se relacionaron, se evidencia que en el presente trámite estamos ante esta clase de providencia, teniendo en cuenta que no existen pruebas adicionales por practicar, puesto que, para esta juzgadora, el predio que pretende ser adquirido por prescripción, es de naturaleza baldía.

Es **deber** de los jueces dictar sentencia anticipada cuando concurre alguno de los tres eventos citados artículo 278 del C.G.P., por lo que, esta figura procesal tiene como finalidad una pronta y efectiva administración de justicia, pues sustrae a las partes y demás intervinientes de verse sometidos a todas las etapas de un proceso judicial cuando se encuentran suficientemente probado ciertos supuestos facticos o jurídicos que desvirtúan la procedencia de las pretensiones elevadas.

“Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC 18205 de 3 de noviembre de 2017. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo).

Es importante resaltar que, para dictar una sentencia con las características anotadas, supone de suyo la pretermisión de fases procesales que de manera ordinaria deberían cumplirse. Igualmente se trata de una excepción

a la regla general, atendiendo a que –corrientemente– los procesos jurisdiccionales, deberán concluir con una sentencia dictada a viva voz en el desarrollo de la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P.; sin embargo, el legislador así autorizó al operador judicial.

La Corte Suprema de Justicia, Sentencia radicado 11001-02-03-000-2017-02287-00, 04 de marzo de 2020. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, en reciente pronunciamiento analizó este punto y citó sentencias de la misma Corporación (CSJ, SC12137-2017, 15 de agosto de 2017, reiterada entre otras en SC878-2018, SC4532-2018) en los siguientes términos:

“Aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (...)

El respeto a las formas propias de cada juicio debe ponderarse con los principios de celeridad y economía procesal, los cuales reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Las formalidades están al servicio del derecho sustancial, de modo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata”.

Así mismo, el artículo 375 de Código General del Proceso, en su numeral 4, inciso 2 advierte que:

*“El juez rechazará de plano la demanda o **declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público.** Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación”.*

2. De la prescripción y el proceso de pertenencia.

Entiende el legislador por *prescripción* como un “*modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*”, (Art. 2512 del Código Civil).

Con apoyo en esta noción, la prescripción exterioriza dos especies: Adquisitiva y extintiva. La primera tiene su campo reservado para la adquisición de derechos reales, y también se le conoce con el nombre de *usucapión*; y la segunda, tiene lugar en la extinción de las obligaciones y acciones en general, y por algunos recibe la denominación de *liberatoria*.

Ahora, para el buen suceso de la pretensión de prescripción adquisitiva, la parte demandante debe comprobar satisfactoriamente los requisitos estructurales de ese modo de adquisición de las cosas ajenas. La doctrina, con fundamento en la ley, viene sosteniendo que son elementos axiológicos de la usucapión los siguientes:

- a) Posesión material en el prescribiente;
- b) Que la posesión material cubra el lapso establecido por la ley;
- c) Que la posesión se haya ejercitado en forma ininterrumpida; y
- d) Que se trate de un bien susceptible de adquirirse por prescripción (Arts. 2518, 2519, 2521, 2528, 2529, 2532 del C.C.).

Respecto del primer presupuesto, se tiene que la posesión en el prescribiente ha de ser de linaje material, esto es, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a los que sólo da derecho el dominio, porque como lo tiene dicho la Corte¹, *la llamada posesión inscrita no existe en la legislación colombiana, por no tener la inscripción de los títulos un auténtico contenido y alcance posesorio. Además, porque ya de manera*

¹ SC13099-2017. Radicación nº 11001-31-03-027-2007-00109-01. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

expresa se exige, como presupuesto en el prescribiente, la demostración de su posesión material (Art. 407 núm. 1° del C. de P.C.).

Con relación al segundo elemento estructural de la usucapión, es decir, de requerirse que la posesión cubra el tiempo de ley, se tiene que se debe distinguir si la prescripción es ordinaria o extraordinaria, porque si se pide con fundamento en la primera, la posesión requerida será de tres (3) a cinco (5) años, si se trata de muebles o inmuebles, debe ser regular, esto es, que proceda de justo título, exige buena fe inicial y que se haya efectuado la tradición si el título es de aquellos que la ley denomina traslaticio de dominio (Art. 764, 765, 768 y 2528 del C.C.). Si se aspira a obtener la declaratoria con base en la segunda, se precisa que la posesión se prolongue por un lapso mínimo de diez (10) años, trátase de muebles o inmuebles, no se exige la buena fe y la posesión es irregular, vale decir, exenta de justo título. Se debe tener en cuenta que este término prescriptivo corresponde al señalado en la Ley 791 de 2002 para acciones que se sustenten en ella o, los términos imperantes en el art. 2513 del C.C. que son de 10 y 20 años, si se alega la pertenencia bajo su vigencia.

Respecto al tercer elemento, además de tener el prescribiente que ejecutar sus actos posesorios por el tiempo requerido en la ley, la posesión debe ser ininterrumpida, de manera que fenómenos de índole natural o civil no le hagan perder su contacto físico con la cosa.

Finalmente, y en cuanto hace al último elemento, el artículo 2518 del Código Civil establece que son adquiribles por prescripción, los derechos reales, sin que al respecto tal norma distinga entre reales principales y reales secundarios; y por el contrario, serán imprescriptibles otras cosas y derechos a saber: Las cosas no comerciables, los bienes de uso público o bienes de la unión de uso común, los de propiedad de las entidades de derecho público, las cosas propias, las cosas indeterminadas, los derechos personales, los de la personalidad, las servidumbres discontinuas de toda clase y las continuas inoperantes, los derechos reales de hipoteca y censo, **los baldíos**; y a esta relación que hace la doctrina y la jurisprudencia, debemos agregar aquellos bienes que en forma expresa y por motivo de orden público, señale la ley.

3. Revisada la actuación cumplida no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, pues la demanda reúne los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal, ante juez competente, y están demostradas la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, tanto por activa como por pasiva, tal como se indicó con anterioridad.

4. Establece el artículo 375 del C.G.P., que:

“ARTÍCULO 375. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación”.

De otro lado, es necesario considerar primigeniamente que, de acuerdo con los criterios jurisprudenciales establecidos por la sentencia T-488 de 2014 iterados en la T-549 de 2016 de la Corte Constitucional y sentencia STC 4587-2017 radicado 15693-22-08-003-2015-00284-02 y STC11024 de 2016 radicado 85001-22-08-001-2016-00024-01 de la Corte Suprema de Justicia y la Instrucción Conjunta 13 de 2014, expedida por el Gerente General del Incoder y el Superintendente de Notariado y Registro, **los predios que no cuenten con antecedente registral se consideran como baldíos.**

Para lo anterior hay que precisar que los baldíos son inmuebles ubicados en áreas rurales, lo que tienen entonces el carácter de ser bienes de la Nación

y los baldíos urbanos, que son bienes públicos de propiedad de las entidades municipales de acuerdo al artículo 123 de la Ley 388 de 1997².

De otro lado, si estos bienes pertenecen al Estado por carecer de dueño, adquieren consecuentemente el carácter de bienes fiscales imprescriptibles, porque pertenecen a éste y están destinados a ser adjudicados. Lo anterior conforme al art. 150 numeral 18 de la Constitución Política y el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 *que indica: "La Propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria³, o por las entidades públicas en que delegue esta facultad. Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tiene la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa".*

El asunto es de alguna complejidad, por lo que resulta necesario indicar que para ser un bien baldío ubicado en el campo o en la ciudad, estos no deben contar ni con antecedente registral, ni con dueño aparente o conocido. Si esto es así, se puede colegir que no se trata de un bien privado como lo dijera la Corte Suprema en reciente sentencia de tutela radicado 156932208003201500284-02 en donde expresamente se dijo: *"Por lo expuesto, y sin entrar en razones de orden político sobre la bondad o no de buscar otros medios para asegurar el ingreso de los campesinos a la tierra, que evidentemente son labores de la propiedad y que esos derroteros constitucionales deben cumplirse por el INCODER o por los entes oficiales que hagan sus veces, cuando atendiendo los derroteros de la Ley 200 de 1936 y otras normas que la adicionan y reforman, y en general los mandatos de la Constitución Política cuando ordena la promoción de las formas de acceso a la propiedad de la tierra por los campesinos (Artículos 64), se debe partir para afrontar lo referente a la tutela que hoy estudia, de la imprescriptibilidad de los bienes baldíos, y por lo tanto, de la imposibilidad de que dichos bienes sean obtenidos mediante procesos de pertenencia ante los jueces, sea ésta agraria o común, pero además, que se procede por este medio, se incurre en*

² **Artículo 123º.**- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales

³ Hoy agencia Nacional de tierras decreto 2363 de 2015

procedibilidad del amparo de tutela por violación de normas sustanciales y por la existencia de un defecto orgánico porque el juez carecía de competencia funcional para adelantar y fallar el referido proceso". (Subrayas propias para resaltar la idea).

Igualmente la Corte Constitucional en sentencia T-549 de 2016 reiterando la sentencia T-488 de 2014 indicó que: *En el caso que ocupa la atención de la Sala, se encuentra que el Juzgado Promiscuo Municipal de Aquitania siendo conocedor de que el bien objeto de litigio no contaba con un dueño reconocido y registrado en su folio de matrícula⁴ y no habiendo antecedentes registrales en el mismo, surgían elementos de juicio para pensar, razonablemente, que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no era susceptible de apropiación por prescripción. Tal y como establecen las normas citadas en el acápite 4 de la presente sentencia, existen motivos suficientes para concluir que un bien que no cuenta con antecedentes de registro es un bien baldío, situación que el juez de conocimiento no analizó en ningún momento, tal y como se desprende de la sentencia por medio de la cual declaro la prescripción adquisitiva del bien en cuestión. En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Aquitania no solo omitió valorar pruebas sobre la situación jurídica del predio "El Mortiño" y desconoció las reglas de la sana crítica, sino que también omitió sus deberes oficiosos para la práctica de pruebas conducentes que determinaran si realmente era un bien susceptible de adquirirse por prescripción.*

Y agrego más adelante:

"De igual manera, al haber omitido dilucidar la naturaleza jurídica del bien, incurrió el juzgador de instancia en una falta de competencia para decidir sobre la adjudicación del mismo, como quiera que de tal claridad depende establecer cuál es la autoridad competente para disponer sobre la posible adjudicación del inmueble.

Nótese entonces, que **la determinación de la naturaleza del bien se antepone como presupuesto de la acción de pertenencia,** imponiendo

⁴ El artículo 675 del Código Civil se refiere a los baldíos y es así como prescribe: "Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño."

como obligación el artículo 6 del Código General del Proceso al funcionario judicial, al momento de estudiar la demanda, el verificar el tipo de bien que se pretende usucapir, de tal suerte que si encuentra que es de aquellos imprescriptibles deberá rechazarla; obligación que reitera la Corte Suprema de Justicia en reciente jurisprudencia al dejar sin efectos y condicionar la iniciación de un proceso de pertenencia **“o sea la admisión del mismo, a la verificación de la calidad del bien y a la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción (...)”**⁵

III. CASO CONCRETO

En primera medida, el Despacho, en algunos procesos advierte la necesidad de anunciar el proferimiento de la sentencia anticipada previa a su emisión como garantía al derecho fundamental al debido proceso, así como procedía con el decreto de las pruebas; sin embargo, en el presente asunto, a folio 331, se decretaron las mismas. Igualmente, esta decisión obedece al mandato contenido en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 375 de Código General del Proceso, aquél que indica que el Juez: *“declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos”*.

Ahora, con respecto a la prueba pericial decretada, la misma pierde sentido con los documentos obrantes a folio 360- 362 del plenario, pues allí la entidad competente; esto es, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, con la ficha catastral del predio, confirmó la inexistencia de folio de matrícula inmobiliaria del predio o que este perteneciera a uno de mayor extensión, pues no posee folio de matrícula inmobiliaria asociada.

Ahora, la carga probatoria de la naturaleza del bien recae sobre el actor, será este quien demuestre al Juez, desde el momento mismo de la presentación de la demanda, que el bien que pretende en pertenencia es privado y que sobre éste no recae la presunción de la ley 160 de 1994, así lo hizo saber la Corte Suprema de Justicia recientemente indicando: *“(...) es*

⁵ Corte Suprema de Justicia STC 4587-2017 véase también sobre el tema STC 5011-2017, STC 6607 DE 2017

claro que es una carga probatoria del demandante, demostrar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare en cabeza suya la usucapión a través del proceso judicial”⁶

Con todo, al no estar acreditado que el bien objeto del proceso de pertenencia es un inmueble privado, el juez no cuenta con la competencia para resolver el asunto, pues sobre el mismo recaería la presunción de bien baldío y el trámite para su adjudicación es el establecido en la Ley 160 de 1994.

Ahora, en el presente asunto se infiere que con los anexos se aporta certificación expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte (cfr. Fl. 54) en donde certifican “*Que revisados los índices de inmuebles que a la fecha se encuentran trasladados al nuevo sistema, junto con los demás elementos de juicio que reposan en esta Oficina de Registro y con los datos suministrados (...) no existe matrícula inmobiliaria que corresponda a este inmueble*”; Asimismo “*tampoco se halló persona alguna que figure como titular del derecho real sobre el inmueble en pretensión*”. (Subrayas propias para resaltar la idea).

Igualmente, la Agencia Nacional de Tierras así lo explica a folio 242-244, al indicar la titularidad del Estado sobre aquellos bienes que no poseen antecedentes registrales como el que nos convoca. Finalmente, este Despacho, haciendo uso de su poder oficioso intentó identificar una mayor extensión de la que pudiese hacer parte el bien a usucapir; sin embargo, la Secretaría de Gestión y Control de Territorial de Medellín, advirtió que no existen folios de matrícula inmobiliaria asociados a los datos con los que cuenta el Despacho, por lo que impajaritadamente se concluye que el bien posee la característica de imprescriptible por ser baldío explicado a lo largo de esta providencia.

Para aclarar, el predio objeto del litigio carece de antecedente registral y de inscripción de personas con derechos reales, lo que permite concluir que no

⁶ Corte Suprema de Justicia STC 4587-2017

se trata de un bien privado, siguiendo los precedentes normativos y jurisprudenciales anteriormente citados.

Ahora, si se tiene que el bien es un baldío urbano, este no es susceptible de adquisición por prescripción por tratarse en lo esencial de inmueble imprescriptible y cuyo camino para la obtención de su dominio es única y exclusivamente la adjudicación por parte del Estado.

Si bien, el municipio de Medellín a folio 321 del plenario aduce que no es titular del derecho real de dominio, el Despacho considera inválida tal afirmación, pues desconoce la normativa referenciada en la presente providencia, pues claro está que los bienes baldíos ubicados en terreno urbano son de las entidades territoriales.

IV. CONCLUSIÓN

Así las cosas, al no estar acreditados los presupuestos para declarar probada la prescripción adquisitiva de dominio, en virtud de la ausencia de folio de matrícula inmobiliaria y de antecedentes registrales del inmueble, en el entendido de que dicho bien se presume baldío, de conformidad con las consideraciones arribadas en la presente sentencia, de acuerdo con los reiterados pronunciamientos por la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil y Corte Constitucional, se colige, sin hesitación alguna que, no se encuentran reunidos todos los requisitos para declarar prosperas las pretensiones de la demanda, imperativo se hace desestimar las mismas.

Finalmente, no se condenará en costas a falta de su causación.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero: Desestimar las pretensiones por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

Segundo: Ordenar el archivo de las presentes diligencias, previa desanotación en el sistema de Gestión Judicial.

Tercero: Sin condena en costas.

Cuarto: En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13, Acuerdo PCSJA20-11549 de mayo 7 de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura, la presente sentencia se notificará haciendo uso de los medios tecnológicos, concretamente los estados electrónicos habilitados en la página Web de la Rama Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORIGINAL FIRMADO

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ