

SECRETARIA: A Despacho del señor Juez, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, concedido por el Juzgado de conocimiento mediante auto del 4 de agosto de 2021. Sírvasse Proveer.

Cali, 1 de octubre de 2021.

La Secretaria,

Sandra Arboleda Sánchez.

Auto No.1203/760014003-001-2021-00075-01

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Cali, octubre primero (1) de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto del 24 de marzo de 2021, proferido por el Juzgado 1 Civil Municipal de Cali dentro del proceso declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio adelantado por YOLANDA GIL CABRERA en contra de Personas Inciertas e Indeterminadas.

II. ANTECEDENTES

Mediante el auto recurrido el juzgado de instancia dispuso rechazar de plano la demanda DECLARATIVA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO de la referencia, previo análisis jurisprudencial y dando aplicación al art. 6o de la Ley 1561 de 2012, *"ante la presunción de tratarse el bien inmueble de un baldío por no tener asignado folio de matrícula inmobiliaria y ante la ausencia de propietario privado registrado"*.

Inconforme con esa decisión la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación a través del cual aduce, entre otras, que desconoce el despacho al momento de proferir la providencia de rechazo, lo preceptuado en la ley 200 de 1936 modificada

por la ley 4 de 1973¹ y que el bien inmueble objeto de pertenencia, "está sujeto al pago de impuesto predial por parte del particular que ejerce posesión sobre el mismo, lo que demuestra una relación directa entre la demandante y el predio objeto de usucapión".

Así mismo, que la comunicación remitida por la SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI, sólo indica que el predio objeto de pertenencia no tiene registrada una matrícula inmobiliaria e igualmente que el propietario no está identificado, sin que por ello deba considerarse que es un bien baldío [de propiedad del municipio o del estado].

Concluye diciendo que "no se determinó correctamente la calidad de bien, por parte de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI [UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI], dado que la corporación competente para tal fin es la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI y NO la SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI", por tratarse de un predio urbano, el bien objeto de usucapión.

Por tanto, debe actuarse "bajo la presunción que el bien objeto de pertenencia es de derecho privado por causa de los actos continuos de deposición como señor y dueño, hasta que se demuestre por parte de las entidades de derecho público a la cuales se les haya otorgado la guarda y protección de los bienes y patrimonio público que el bien objeto de usucapión esta bajo su jurisdicción o es de su patrimonio, de lo contrario se reconoce como una unidad jurídica de derecho privado"; además, que el bien inmueble no se encuentra en ninguna de la calidades mencionadas en la

¹ "Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica. El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de éste, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este artículo" (transcribe el recurrente).

ley 1571 del 2012 -NO es de uso público, ni está ubicado en un parque natural, como tampoco en tierras comunales de grupos étnicos, de resguardo, ni es patrimonio arqueológico o cultural de la Nación-, siendo la decisión tomada por parte del despacho *"pronta y carente de sustento probatorio por cuanto basa su postura en la respuesta de una entidad que ni siquiera certifica la calidad de bien"*.

Mediante proveído del 4 de agosto de 2021, el juzgado de instancia consideró que de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 1o del art. 6o de la Ley 1561 de 2012, el recurso de reposición presentado no es procedente contra el auto que rechaza de plano la demanda, concedió el de apelación en el efecto suspensivo. Así mismo, al haberse proferido por error auto inadmisorio de la demanda posteriormente al auto de rechazo objeto de recurso, dejó sin efecto el proveído del 1 de julio de 2021.

III. CONSIDERACIONES

Consideró la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil en sentencia STC 1776-2016 del 16 de febrero², reexaminar los problemas jurídicos y la incidencia de la sentencia T-488 de 2014 y algunas otras de la Corte Constitucional, tratándose del régimen jurídico aplicable a los bienes baldíos en el ordenamiento nacional, frente a la doctrina de la misma Corporación:

"... No es admisible deprecar la calidad de baldío esgrimiendo solamente lo consignado en el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el cual se plasmó "que el predio no cuenta con antecedentes registrales ni titulares de derechos reales".

4.1. A la luz de lo preceptuado en los artículos 1° y 2° de la Ley 200 de 1936³, se "(...) presume que no son baldíos,

² M. P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA. Radicación n.º 15001-22-13-000-2015-00413-01

³ "(...) Art. 1. Modificado por el artículo 2 de la Ley 4ª de 1973. Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica".

"El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este Artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de este, aunque en los terrenos de que se

sino de propiedad privada (...)” los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente “(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)”; asimismo, surge otra presunción en cuanto se suponen baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento “en [es]a forma”⁴, precisamente cuando se dio vuelta a la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil: “(...) *Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño (...)*”.

Sin duda, las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, pues si el particular lo explota económicamente por medio de hechos positivos, propios de dueño, como las plantaciones y sementeras y otros de igual significación, se ha de entender que es propiedad privada; y si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción: no se ha explotado económicamente el predio y, por tanto, conserva la condición de bien inculto baldío.

La presunción que tiene que ver con los predios rurales que no se reputan baldíos, obliga al Estado a demostrar lo contrario, esto es, que no se dan las circunstancias que la ley exige para tener en cuenta que un fundo es de esa naturaleza. Entonces, un terreno, que no sea de los clasificados como reservados, que sea ocupado con la incorporación de actividades económicas de explotación como destaca la ley, se debe respetar.

Por sabido se tiene que un terreno baldío es del Estado y es imprescriptible como el ordenamiento jurídico nacional lo ha consagrado desde 1882, en la Ley 48, artículo 3: “(...) *Las tierras baldías se reputan de uso público y su propiedad no prescribe contra la Nación (...)*”; pasando por el Código Fiscal (Ley 110 de 1912) que dispuso en el artículo 61: “(...) *El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción (...)*”. Además, la Ley 160 de 1994, artículo 65, impuso la regla de que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado; y, al mismo tiempo, los ocupantes meramente precarios de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa.

Con una rotunda reiteración en el Código de Procedimiento Civil, artículo 407, modificado por el artículo 1 del Decreto 2282 de 1989: “(...) *La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público (...)*”.

trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este Artículo (...)”.

“(…) Art. 2. *Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior (...)*”.

⁴ Los preceptos transcritos de la Ley 200 de 1936 están vigentes y son aplicables, pese a haber sido derogados por la Ley 1152 de 2007; pero por virtud a la declaratoria de inexecutable de esta última normativa mediante sentencia C-175 de 2009, recobraron todo su vigor.

Para sostener la imprescriptibilidad de un terreno baldío se tiene que partir del supuesto, que tiene esa calidad, puesto que si no es así se ha de presumir, si es explotado económicamente por un particular se trata de un predio privado susceptible, por tanto, de prescribirse en los términos que la ley establece.

(...)

4.2. Debe precisarse que el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, es exigido en los juicios de pertenencia⁵ con la única finalidad de "(...) identificar los legítimos contradictores de la pretensión, que no son otras personas que en él figuren como titulares de derechos reales, pero en manera alguna [sirve para] demostrar que el bien es de propiedad privada (...) "⁶.

Por tanto, en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas.

Sobre el particular, la Corte Constitucional expresó:

"(...) El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 5o. del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.P.C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo opositor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda".

"Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro - propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra personas indeterminadas (...) "

"(...) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que "no aparece ninguna" persona como titular "de derechos reales sujetos a registro". Caso en el cual podrá admitirse la

⁵ "(...) Art. 407. (...) 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 sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella (...) "

⁶ CSJ. Sentencia de 28 de agosto de 2000, exp. 5448.

demanda en contra de personas indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil (...)” (subrayas fuera de texto)⁷.

(...)

4.4. Ahora bien, suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien.

Admitir lo aducido por el ente tutelante, equivaldría a revertir injustificadamente la carga de la prueba en detrimento de los particulares para favorecer a una entidad pública, cuando, contrariamente, es deber del Estado propender por garantizar el acceso a la administración de justicia sin mayores trabas que las previamente estatuidas en la Ley.

(...)

El hecho de que no aparezca anotado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación, un predio rústico con el nombre de persona como propietaria, en el proceso de registro a partir de 1977, no puede constituir indicio suficiente para pensar que se trata de un bien baldío, y por tanto imprescriptible, ni puede apreciarse que deriva inferencia que lleve a esa conclusión, para superar la presunción advertida de ser un predio privado.

Con mayor razón, en este caso, al obrar certificados y fichas catastrales en nombre de las personas que han poseído el inmueble desde 1953, y de las personas que vendieron la posesión quieta y pacífica a la prescribiente Rosa Lilia Ibagué Cuadrado, quien arribó al predio en 1984 una vez compró la posesión quieta y pacífica, como aparece en la escritura pública No. 2697 de 18, de diciembre de ese año, de la Notaría Primera de Tunja, y pagado los impuestos prediales. Estos elementos, en puridad, no acreditan la propiedad del predio “Miravilles”, pero sí sirven para mostrar, ahí sí indiciariamente, la condición privada del mismo. Si un predio es baldío, no tiene el cargo de impuesto predial, ni se califican catastralmente construcciones, como aparece en los certificados aportados al proceso de declaración de pertenencia.

5. Para esta Corporación las disquisiciones precedentes demuestran con suficiencia la inviabilidad de otorgar el amparo elevado por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, apartándose así del precedente fijado por la **Corte Constitucional en la sentencia T-488 de 2014**⁸, que en una de

⁷ Corte Constitucional, sentencia C-275 de 5 de abril de 2006.

⁸ “En este caso concreto, la Corte [Constitucional] encuentra que el Juzgado Promiscuo del Circuito de Orocué (Casanare) recibió reporte de la Oficina de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo indicando que sobre el predio “El Lindanal” no figuraba persona alguna como titular de derechos reales. En este mismo sentido, el actor Gerardo Escobar Niño reconoció que la demanda se propuso contra personas indeterminadas. Pese a ello, el Juzgado promiscuo consideró que el bien objeto de la demanda es inmueble que “puede ser objeto de apropiación privada”.

“Así planteadas las cosas, careciendo de dueño reconocido el inmueble y no habiendo registro inmobiliario del mismo, surgían indicios suficientes para pensar razonablemente

sus Salas de revisión de tutelas, con salvamento de voto, en un caso de similar acontecer fáctico, equivocadamente omitió aplicar la presunción de propiedad privada fijada en la Ley 200 de 1936, sustentando tal yerro solamente en que en el certificado expedido por registrador de instrumentos públicos del inmueble reclamado *"no figuraba persona alguna como titular de derechos reales"*.

5.1. Las dos presunciones, ampliamente debatidas en esta motivación, previstas en los arts. 1 modificado por el 2 de la Ley 4 de 1973, 2 y 3 de la Ley 200 de 1936, consistentes: la primera, en que *"(...) 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 (...)"* (art. 1) ; y la segunda, *"(...) presum[ir] baldíos los predios rústicos no poseídos en [esa] forma (...)"*, han sido desarrolladas por la doctrina de esta Corte, siguiendo las tesis de R. Von Ihering, en las sentencias siguientes: Cas. del 24 de julio de 1937, XLV, 329; Sent. S. de n. G., del 9 de marzo de 1939, XLVII, 798; Cas. del 18 de mayo de 1940, XLIX, 311. La del art. 1 de la Ley 200 de 1936, modificado por el 2 de la Ley 4 de 1973: *"(...) Se trata de una presunción a favor de los particulares y en contra de la Nación con que el art. 1 reformó la presunción tradicional de dominio establecida por los arts. 675 del C.C. y 44 del C. F. (...)"* (Sent. 22 de junio de 1956, LXXXIIII, 74; 31 de julio de 1962, XCIX, 172).

Las dos, complementarias entre sí, hallan asiento sólido en la propia ley y en la doctrina jurisprudencial de esta Corte; pero cuando, **la decisión de tutela T-488 de 2014** encuentra defecto fáctico en el proceder del juez de la pertenencia porque en el predio *"Lindanal"* *"(...) no figuraba persona alguna como titular de derechos reales (...)"*, y al mismo tiempo el prescribiente reconoció *"(...) que la demanda se propuso contra personas indeterminadas (...)"*, y pese a ello el juez consideró que *"(...) el bien objeto de la demanda es inmueble que "puede ser objeto de apropiación privada" (...)"*, y como secuela, surgían *"(...) indicios suficientes para pensar razonablemente que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción (...)"*, y de consiguiente, se incurría en desconocimiento del precedente y en defecto orgánico por incompetencia, desconoce rectamente y de tajo, tanto las presunciones citadas e instaladas en el ordenamiento patrio desde 1936, que han servido de apoyo a innumerables decisiones políticas para la reforma agraria del país y a repetidas sentencias judiciales.

Así mismo, desecha la abigarrada doctrina probable de esta Corte, luego reiterada en las sentencias de casación del 16 de diciembre de 1997, expediente 4837; del 28 de agosto de 2000, exp. 5448, reiterando la del 9 de marzo de 1939, G. J. XLVII, p. 798; según las cuales, se presume *"(...) que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares (...)"* (art. 1 de la Ley 200 de 1936, modificado por el 2 de la Ley 4 de 1973), cuando hay explotación económica del suelo con actos positivos propios de dueño; y

que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción (...)"

por supuesto, a la sentencia C-383 de 2000 de la propia Corte Constitucional, cuando juzgó la exequibilidad de la regla 407 del C. de P. C. sobre la posibilidad de demandar a indeterminados con apoyo en certificado registral negativo, en el imperio del Código procesal de 1970.

(...)

5.3. Del mismo modo, desconocería la Ley 1561 de 2012 que derogó la Ley 1182 de 2008, cuyo propósito ha sido, según el Congreso colombiano, el de promover el acceso a la propiedad mediante un proceso especial, que fija competencia privativa a los jueces municipales, no al INCODER, para "(...) *otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles (...)*" (art. 1 de la Ley 1561 de 2012).

La Ley 1561 de 2012 autoriza al juez para otorgar título de propiedad a "(...) [q]uien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley (...)" (subrayas de la Sala, art. 2 de la misma ley). Y dentro de los anexos de la demanda, deberá adjuntarse según el art. 11, si la pretensión es titular la posesión, "(...) *certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble (...)*".

5.4. No sobra agregar, que por la misma senda, y según las determinaciones tomadas en esa acción, se repudiaría la historia registral del país, que se caracteriza por ser incompleta y anacrónica. Un registro imparcial e integral no puede imponerse exclusivamente a los particulares; pero finalmente, esa decisión, traduce la confusión entre la prueba con el mismo derecho de propiedad".

Conforme a lo expuesto, de entrada, advierte el despacho que la alzada en estudio está llamada a prosperar, dados los motivos que seguidamente se explican:

Sea lo primero precisar que aunque, conforme se extrae de la jurisprudencia en cita existe una disparidad de posiciones existentes entre los jueces de la República al interpretar las normas referentes a las presunciones que deben imperar respecto de los bienes baldíos, procedente e imperante resulta acoger el lineamiento de la Corte Suprema de Justicia, quien hace primar la presunción de bien privado contenida en los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de

1936, normas en las que además soporta igualmente su alzada el recurrente.

En efecto, evidente resulta para el despacho que si bien dentro del presente proceso el bien objeto de litigio no cuenta efectivamente con un dueño reconocido y registrado en un folio de matrícula, lo cierto es, que tal circunstancia, como lo consideró la Corte Suprema de Justicia en el precedente en cita, *"no puede constituir indicio suficiente para pensar que se trata de un bien baldío, y por tanto imprescriptible, ni puede apreciarse que deriva inferencia que lleve a esa conclusión, para superar la presunción advertida de ser un predio privado"*.

Lo anterior, si en cuenta se tiene que pese a que la juez de instancia a fin de dilucidar la calidad del bien objeto de prescripción, inadmitió la demanda⁹ para obtener de la parte actora *"el certificado especial del bien inmueble trabado en la Litis, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali"*, y luego de que aquella recurriera en reposición dicha providencia la revocó¹⁰ previo a la calificación de la demanda e insistiendo en aclarar la procedencia del bien y en uso de las potestades oficiosas que le han sido conferidas ordenó OFICIAR a la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali V., a fin de que informara si el bien inmueble ubicado en la CALLE 72J No. 28E2- 27 (antes Calle 72 JT No. 28G-71) del barrio Bello Horizonte de la ciudad de Cali, tiene asignada matrícula inmobiliaria o si pertenece a un bien inmueble de mayor extensión, debiendo en caso afirmativo expedir el certificado de tradición que corresponda y certificar el nombre del actual propietario inscrito e igualmente, OFICIAR a las entidades dispuestas en el numeral 6° del artículo 375¹¹ del CGP [Ley 1564 de 2012], así como a las

⁹ Anexo 05.

¹⁰ Anexo 07.

¹¹ "(...) Art. 375. (...) 6. (...) En el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones (...)".

entidades a que sea necesario oficiar¹², con el objetivo allí señalado, esto es, a fin de constatar si el referido bien, se encuentra dentro de las circunstancias descritas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 del artículo 6 Ibidem, **lo cierto es**, que sólo a través de la respuesta obtenida por parte de la Subdirección de Catastro Distrital de la Alcaldía de Santiago de Cali V., se le informó que i) en la información catastral no se tiene plenamente identificado el propietario del inmueble, por lo que se tiene inscrito como vacante catastral y, ii) que corresponde a una mejora identificada con el número predial P077400010034, por tanto no tiene asignada matrícula inmobiliaria el bien inmueble objeto de esta demanda.

Así las cosas, resulta insuficiente la información obtenida ante la falta de respuesta por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados, aún más considerando que la parte actora en cumplimiento de lo ordenado por el art. 173 del C.G.P, ya había instaurado una petición a fin de obtener información registral sobre el mentado predio, sin que haya obtenido respuesta y que el inmueble tiene el cargo de impuesto predial.

Así mismo, y ante la información suministrada por la parte actora en su recurso, cuando afirma que no se determinó correctamente la calidad del bien objeto de presente proceso como público [baldío] o privado *"por parte de la Alcaldía Municipal de Santiago de Cali, dado que la corporación competente para tal fin es la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI y NO la SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI"*, y como quiera que consultada la página oficial de la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali¹³, observa este despacho que efectivamente a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios le corresponde emitir "Concepto de calidad de bien para Inmuebles propiedad de la

¹² Tales como Oficina de Instrumentos Públicos y Privados, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, fiscalía General de la Nación, Catastro Municipal, Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Agencia Nacional De Tierras, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

¹³ <https://www.cali.gov.co/tramites/47/concepto-de-calidad-de-bien-para-inmuebles-propiedad-de-la-admin>

administración central municipal de Santiago de Cali", para "Conceptuar la calidad del bien inmueble, su titularidad, definiendo si es de uso público, fiscal o de particulares, con base en la información que repose o que se logre obtener de las Notarías, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Subdirección de Catastro", en ausencia del mentado certificado especial registral del que carece el inmueble, procedente resulta igualmente oficiar a dicha entidad para aclarar su procedencia.

De esta manera, no existiendo en el expediente suficientes elementos de juicio para pensar, razonablemente, que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no sea susceptible de apropiación por prescripción, improcedente resulta a la luz de lo dispuesto en el art. 6 de la Ley 1561 de 2012, haber rechazado de manera prematura la demanda bajo tal presunción, conforme se ha expuesto ampliamente en precedencia.

Así las cosas, concluye el despacho que los motivos del rechazo de la demanda declarativa de pertenencia fueron infundados, todo lo cual impone revocar el auto apelado y, habiéndose cumplido los requisitos de Ley, pues, pese a la inexistencia de certificado registral especial **"podrá admitirse la demanda en contra de personas indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil (...)"**¹⁴ -hoy CGP-, por lo que se ordenará la devolución del expediente digital al juez de conocimiento para que profiera las actuaciones que correspondan, y en uso de las facultades oficiosas que le confiere la ley procesal, de estimarlo pertinente, libre comunicaciones a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios del Municipio de Santiago de Cali y a las demás entidades que no han dado respuesta a su previo requerimiento, para dilucidar la

¹⁴ STC 1776-2016 del 16 de febrero (Reiteración jurisprudencia, Corte Constitucional, sentencia C-275 de 5 de abril de 2006).

calidad de bien baldío o privado del bien inmueble objeto del proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

DISPONE:

- 1. **REVOCAR** el auto apelado de fecha 24 de marzo de 2021, proferido por el Juzgado 1 Civil Municipal de Cali dentro del proceso declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio adelantado por YOLANDA GIL CABRERA en contra de Personas Inciertas e Indeterminadas.
- 2. Remítase el expediente al despacho de origen, para que proceda conforme a lo expuesto en la parte motiva.

Notifíquese,
El Juez,

Nelson Osorio Guamanga

Apssc/001-2021-00075-01

Firmado

Nelson Osorio

Juez Civil

Juzgado de

Civil

Cali - Vall

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA

En Estado No. 148 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 4 de Octubre de 2021

La Secretaria

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
2b57ab48d33a6893f34ef0c68f1d365a02a0d7c995027e741f92b66f6b2aa5e9
Documento generado en 01/10/2021 11:48:04 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>