



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020)

<b>PROCESO</b>	PERTENENCIA
<b>DEMANDANTES</b>	MARIA STELLA ARANGO DE STILLAELL, ANDRÉS ELÍAS ARANGO ARANGO, TERESITA DEL NIÑO JESUS ARAGO ARANGO, MILCIADES DE JESUS ARANGO ARANGO Y JUAN ESTEBAN ARANGO ESCOBAR
<b>DEMANDADOS</b>	LUZ ALBA GARCIA JARAMILLO, MIRIAM DE JESUS GARCIA, ANA BETTY GARCIA, CARLOS ARTURO GARCIA Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREEN CON DERECHO A USUCAPIR
<b>RADICADO</b>	05001 31 03 002 <b>2015 00602</b> 00
<b>DECISIÓN</b>	ORDENA OFICIAR NUEVAMENTE A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA QUE PROCEDAN AL REGISTRO DE LA SENTENCIA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA, AL DETERMINARSE QUE NO SE TRATA DE UN PREDIO BALDÍO.

Procede el despacho, después de recibir las respuestas a los oficios expedidos, con el fin de poder acreditar ante la Oficina de registro de Instrumentos Públicos que el bien inmueble objeto de declaración de pertenencia a favor de los demandantes, no se trata de un terreno baldío; a pronunciarse sobre la reiterada solicitud que ha presentado la parte demandante, que sea esta agencia judicial la que aclare la situación jurídica del bien inmueble para lograr el registro de la sentencia a favor de los demandantes.

Vale la pena recordar que ante este despacho se adelantó el procedimiento que terminó con sentencia de primera instancia, en la cual se declaró que los demandantes habían adquirido el derecho real de dominio del inmueble que se describió por su cabida y linderos así:

*"Inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, en la Calle 1 Sur N 29-247 interior 160, Loma de Los Parra, cuyos linderos son: Por el Norte, con los señores ALVARO, JORGE IGNACIO Y JORGE GARCIA; Por el Oriente, con la finca Villa Gonzaga y en parte con*

*predio de la señora Lorenza Ochoa; Por el Occidente, con predio del señor Lorenzo López y María Rocio Arango Arango”.*

De igual manera se señaló en la sentencia, que dicho inmueble se desprendía de otro de mayor extensión que también se determinó por su cabida y linderos así:

*"Un lote de tres puchas de cabida, tomado de un globo mayor que el otorgante posee, situado en el paraje nombrado Loma de Los Parras, fracción Poblado del distrito y que se alindera así: "Por el pie con terreno de Lino García; Por un costado, con una calle de servidumbre; Por la cabecera con finca del señor Alberto Ángel y por el otro terreno de la vendedora, por los puntos que señale la medida”.*

En la mencionada providencia, se ordenó su registro en el folio de MI 001-1224520 aclarando que no se ordenaba abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, puesto que el mencionado había sido abierto por cuenta de la declaración de posesión regular que hicieran los demandantes, mediante Escritura Pública 6016 del 28 de octubre de 2015 en la Notaría 16 de Medellín, en cumplimiento de los requerimientos que les hiciera el FONVALMED para reconocerlos como beneficiarios del pago por la adquisición del lote de terreno que requerían para desarrollar el proyecto “Prolongación de la Loma de los Parra desde la transversal inferior hasta la Carrera 29”.

Así también se ordenó inscribir la sentencia en el folio de MI 001-26415 que corresponde al lote de mayor extensión del cual se desprende el inmueble.

Dichas ordenes de inscripción no fueron cumplidas por la Oficina de Registro y mediante Resolución 324 del 25 de mayo de 2018 se decidió la suspensión temporal del trámite de registro, indicando entre otras, que no era posible registrar la sentencia en el folio de MI 001-1224520 porque aquel se abrió por cuenta de la declaración de posesión regular de los demandantes, sin que se tenga un antecedente registral; y en el folio de MI 001-26415 que correspondía al lote de mayor extensión, porque aquel se habría cerrado desde 1980 por la liquidación de la comunidad de los propietarios de aquel inmueble, lo cual generó la apertura de 19 matrículas inmobiliarias distintas.

Por esta situación, mediante providencia del 18 de febrero de 2019, el juzgado en aras de poder aclarar y definir la situación jurídica del inmueble, y determinar que

no se trataba de un bien baldío como en algún momento supuso la Registradora, y que contrario a ello, al ser de propiedad privada, era ahora de los demandantes mediante sentencia debidamente ejecutoriada, ordenó oficiar a las siguientes entidades:

- Al FONVALMED para que informaran, el proceso que adelantan para la identificación de los propietarios o poseedores de los inmuebles que se requerían adquirir para ejecutar el plan de la obra denominada "*Prolongación de la loma de los Parra desde la Transversal inferior hasta la Carrera 29*" como parte del Proyecto denominado "Valorización El Poblado", de conformidad con la Resolución N° 123 del 30 de abril de 2014; y más concretamente sobre el proceso de identificación de los señores MARIA STELLA ARANGO DE STILLAELL, ANDRÉS ELÍAS, TERESITA DEL NIÑO JESUS, MARÍA ROCIO Y MILCIADES DE JESUS ARANGO ARANGO, Y JUAN ESTEBAN ARANGO ESCOBAR como poseedores regulares del inmueble ubicado en la Calle 1 Sur N° 29-247 interior 160 de esta ciudad. De la misma manera, para que aportaran la documentación obtenida para identificar a los poseedores mencionados como los beneficiarios del pago para la adquisición de dicha faja de terreno que se requería para llevar a cabo la ejecución de la obra. Igualmente, aportarían, si se encuentra en la documentación referida, certificación expedida por el INCODER o por el IGAC que permitiera determinar que la propiedad del inmueble era privada y no pública y por tanto podía ser objeto de adquisición por negociación con particulares.
- Al INCODER para que allegaran certificación, que permitiera determinar si el inmueble identificado con la nomenclatura Calle 1 Sur N° 29-247 interior 160 de esta ciudad, era o no un bien baldío. Para ello se solicitó también se allegara una copia de la ficha catastral de la Oficina de Planeación Municipal, que pudiera servir para identificar más claramente el inmueble.
- Al INSTITUTO GEÓGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, para que allegaran certificación, que permitiera determinar si el inmueble identificado con la nomenclatura Calle 1 Sur N° 29-247 interior 160 de esta ciudad, era o no un bien baldío. Para ello, de igual manera se acompañaría al oficio una copia de la ficha catastral de la Oficina de Planeación Municipal, que pudiera servir para identificar más claramente el inmueble.

- A la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR, para que expidiera, una copia del folio de matrícula inmobiliaria **N° 001-26415** que indicaron estaba cerrado por liquidación de la comunidad de sus copropietarios, a fin de verificar el historial de tradición del inmueble, previo a la liquidación mencionada, que diera paso a la apertura de las 19 matrículas inmobiliarias nuevas.

Ahora debidamente allegadas las respuestas de las entidades, es pertinente que este juzgado ilustre a la Oficina de registro de instrumentos públicos sobre la procedencia del registro de la sentencia proferida, bien en el folio de MI que abrieron los demandantes por lo ya mencionado, o con la apertura de un nuevo folio de MI al no tener el anterior ningún antecedente registral; y sin que por ello se tenga que comprometer la responsabilidad personal de la titular del despacho.

- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante oficio 8002019EE2147-O1 – F:2 – A:1 del 11 de marzo de 2019, señaló que el Instituto tiene a cargo el catastro a nivel nacional exceptuando, entre otros, los municipios del Departamento de Antioquia y Medellín, y que por tal razón trasladó la solicitud a la Secretaría de Gestión y Control Terrestre municipal en la Subsecretaría de catastro de la Alcaldía de Medellín.
- El FONVALMED mediante oficio E-2019006361 del 7 de marzo de 2019, ilustró sobre el proceso de adquisición de los predios necesarios para el desarrollo y ejecución del Proyecto de Valorización El Poblado por parte del Municipio de Medellín, y señaló que el proceso de adquisición comienza en el área técnica de la entidad donde se identifican los inmuebles que habrán de ser afectados según el diseño de la obra. Una vez se realice esta labor, se forma un par jurídico-social para que asistan al inmueble afectado para identificar las personas que lo habitan y poder recolectar la mayor información disponible como facturas de impuesto predial, de servicios públicos, escrituras públicas, certificados de tradición y libertad, etc; para adelantar el estudio de títulos y situación jurídica del inmueble. En el mismo momento, un prediador se encarga de identificar el inmueble catastralmente.  
Una vez culminado ese proceso, si el inmueble esta habitado por sus propietarios, se adquiere tanto el lote como las construcciones. Si se trata de poseedores, generalmente la construcción se les reconoce y el terreno se

adquiere del propietario inscrito en el certificado de tradición, para evitar el reconocimiento de derechos de propiedad a un poseedor sin ser los competentes para ello.

Que del caso concreto, se pudo establecer en la parte jurídica, que los ocupantes del inmueble eran poseedores al parecer de una suma de posesiones que inició con su señora madre BERNARDA ARANGO DE ARANGO, quien adquirió unos derechos herenciales de los señores SACRAMENTO, JOSE IGNACIO, EMILIANO y SERAFINA GARCÍA en sucesión de MANUEL GARCÍA y SOLEDAD VASCO. En la parte catastral, que el inmueble se identifica con el CBML 14100060015 y que ante la imposibilidad de cargar dicho inmueble catastralmente a una matrícula inmobiliaria real, se cargó a una matrícula ficticia #900115728 a nombre de BERNARDA ARANGO DE ARANGO; aclarando que por esa razón el cobro del impuesto predial se realiza a la antes mencionada, y que no existe en la Subsecretaría de Catastro Municipal declaratoria del bien inmueble, como baldío.

Que por cuenta de la información obtenida, se concluyó la viabilidad de adquirir las mejoras de los herederos de la señora BERNARDA ARANGO DE ARANGO sin que pudiera determinarse de quién se podría adquirir el lote de terreno por no conocerse el numero de matrícula inmobiliaria que pudiera corresponderle; y que al mismo tiempo de ello, los aquí demandantes iniciaron el presente proceso de pertenencia, pero al no poderse registrar la sentencia, no se ha podido concretar el pago del lote de terreno a favor de los solicitantes, y en cambio de ello, continúan pagando el canon de arrendamiento de dos inmuebles que habitan, en tanto se pueda finiquitar el proceso.

Acompañan al oficio, la copia de una certificación expedida por el registrador de instrumentos públicos de Medellín, zona sur del 8 de junio de 1998 en el cual certifica que en el Libro 1 impares tomo 4, folio 482, numero 3443 del 27 de julio de 1946, aparece una inscripción que registra que por Escritura 4459 del 8 de julio de 1946, JOSE SALVADOR GRAJALES y MARIA FLOREZ DE GRAJALES, venden a BERNARDA ARANGO DE ARANGO, una casa de habitación que construyeron en su (sic) expensas, en los bienes de la sucesión de MANUEL GARCIA y SOLEDAD VASCO, y que examinados los indices del libro 1 y 2 entre el periodo comprendido entre el 27 de julio de 1946 hasta 1972, encabeza de BERNARDA ARANGO DE ARANGO la inscripción que se refiere en el punto primero se encuentra *vigente*.

- Se aporta también copia de la ficha catastral del predio, donde se observa que el mismo hace parte de un lote de mayor extensión y que figura como propietaria o poseedora la señora BERNARDA ARANGO DE ARANGO.  
En el certificado de datos de la propiedad, se señala que se trata de un lote segregado de otro de mayor extensión porque se avalúa la porción desenglobada.
- En la respuesta que diera la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, mediante oficio del 1 de abril de 2019, ponen en conocimiento que actualmente en la ciudad de Medellín, NO se tienen identificados predios baldíos.
- La Agencia Nacional de Tierras -ANT- por su parte, en una primera comunicación no dio respuesta de fondo a la solicitud, aduciendo que era necesario contar con el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble, o en su defecto, de la certificación de ausencia del mismo, expedida por el registrador competente para ello. Sin embargo, señala que la ANT no es la competente para conceptuar frente a la naturaleza jurídica de los inmuebles ubicados en el perímetro urbano, puesto que la competencia corresponde al ente territorial de conformidad con el artículo 3 de la Ley 137 de 1959 y artículo 23 de la ley 388 de 1997. Posteriormente, en oficio del 16 de septiembre de 2019 ratificado el 5 de enero de 2020 y el 4 de marzo de 2020, enfatizó que no es la competente para determinar la naturaleza de los bienes urbanos puesto que se encarga únicamente de administrar los predios rurales de acuerdo con sus facultades como máxima autoridad de tierras de la Nación. Y que al verificarse que el inmueble del cual se solicita información se ubica en el área urbana, la competencia de estos predios está en cabeza del municipio y que por tanto la solicitud debe ser dirigida a la Alcaldía.

De la documentación anterior, especialmente de la certificación de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín y del informe del FONVALMED, se puede comprobar que el bien inmueble que se declaró pertenece a los demandantes, NO es un terreno baldío y por tanto es susceptible de ser adquirido por prescripción, como en efecto sucedió.

Así mismo, el inmueble se desprende de un lote de mayor extensión que esta debidamente identificado con una matrícula inmobiliaria existente aun, contrario a lo manifestado por la registradora en su momento que el certificado se encontraba cerrado.

Es preciso resaltar que de dicha oficina de Instrumentos Públicos, no se recibió la copia del certificado de tradición del bien inmueble de mayor extensión N 001-26415, sin embargo indicaron en la respuesta que dieran el 13 de junio de 2019, que verificado el sistema, la matrícula no se encuentra cerrada.

Ante la ausencia de dicho documento, este despacho procedió entonces a expedir el certificado de la MI 001-26415 y del mismo se puede verificar que dicho folio tiene como fecha de apertura el 2 de julio de 1973, lo que implica que anterior a este folio de MI en efecto existía de vieja data el documento que se reporta en la certificación del 8 de junio de 1998 que expidiera el entonces registrador de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, que reposa a folio 310 del expediente, y que hace parte integral de la documentación allegada por el FONVALMED; en el cual se puede constatar que la señora BERNARDA ARANGO DE ARANGO, madre de los demandantes, había comprado de JOSE SALVADOR GRAJALES Y MARIA FLOREZ DE GRAJALES, los derechos hereditarios de la sucesión de MANUEL GARCÍA y SOLEDAD VASCO, quienes según escritura pública 4459 del 8 de julio de 1946, adquirieron los derechos de parte del señor JUSTO PASTOR GARCÍA, con quien se inició con la adjudicación de su sucesión, el folio de matrícula inmobiliaria que ahora se identifica con el número 26415.

Ahora bien, de los documentos públicos adosados con la demanda, se pudo verificar la tradición del inmueble objeto de prescripción, así:

\* En la escritura Pública N° 1163 del 2 de septiembre de 1910 la señora SOLEDAD VASCO vendió a su hijo PASTOR GARCÍA el lote de mayor extensión descrito en los hechos de la demanda, del cual se desprende el lote pretendido por los actores.

\* En la Escritura Pública N° 211 del 3 de febrero de 1913, los señores SACRAMENTO, JOSE IGNACIO, EMILIANO y SERAFINA venden a JUSTO PASTOR GARCÍA los derechos hereditarios que les correspondían en la sucesión doble de sus padres MANUEL GARCÍA y SOLEDAD VASCO (padres del también comprador PASTOR GARCÍA, según escritura pública anteriormente relacionada).

\* En la escritura pública N° 1008 del 11 de julio de 1921 de la notaría 2° de Medellín, el señor JUSTO PASTOR GARCÍA vendió a JOSE SALVADOR GRAJALES los derechos hereditarios que tenía en la sucesión de MANUEL GARCÍA y SOLEDAD VASCO (que había adquirido mediante las tradiciones antes relacionadas).

\* Y finalmente mediante la Escritura Pública N° 4459 del 8 de julio de 1946 JOSE SALVADOR GRAJALES vendió a BERNARDA ARANGO DE ARANGO los derechos hereditarios que había adquirido en la sucesión de MANUEL GARCÍA y SOLEDAD VASCO.

De aquellos documentos se desprende la adquisición de derechos propios (por la compra que le hizo a su madre SOLEDAD VASCO) y de los derechos hereditarios que adquirió de los también herederos, el señor PASTOR GARCÍA sobre el inmueble de mayor extensión; derechos que finalmente quedaron en cabeza de la señora BERNARDA ARANGO, madre y abuela de los actores, haciendo claridad que hasta 1946 fecha de la compra de aquellos derechos, el proceso de sucesión según se señala en la escritura pública no se había iniciado aun. Y que según la certificación del anterior folio de matrícula inmobiliaria si estaba inscrita dicha compraventa.

Es preciso tambien advertir que la demanda se dirigió entre otras, contra las personas indeterminadas que se creían con derecho sobre el bien inmueble, y debidamente publicado el emplazamiento como lo ordena la ley, no se presentó nadie al proceso en iguales o mejores condiciones que los demandantes para reclamar su derecho. Los demandados determinados de la misma manera, estuvieron debidamente representados por curadora ad litem quien ejerció el derecho de defensa a nombre de aquellos en debida forma.

En igual sentido, a la fecha no se ha hecho reclamo por parte de persona alguna ante el FONVALMED para el pago del valor del terreno afectado con la obra del proyecto de valorización ya terminada en su totalidad, puesto que ellos mismos señalan que a la fecha ante la imposibilidad de reconocer a favor de los demandantes el dinero correspondiente al valor del terreno, por la falta de inscripción de la sentencia en el folio de MI del lote por ellos poseído, han venido sufragando el canon de arrendamiento por mas de tres años sin poder definir la situación del inmueble que actualmente es una ampliación de la vía, sin que haya quedado rastro alguno de las construcciones que allí se habían levantando, y entre las cuales estaba la

vivienda de los demandantes, tal y como lo certificaron con la copia documentación que tienen en su poder.

De todo el recuento anterior, no queda duda que el bien inmueble del cual los demandantes ostentan a la fecha la propiedad que les fue otorgada por este despacho mediante sentencia debidamente ejecutoriada, no es un terreno baldío; y por tanto no habría fundamento alguno para negar la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria que actualmente corresponde al inmueble.

De la misma manera, se pudo verificar que la madre de los actores, figuraba como compradora de los derechos hereditarios que les correspondían a los herederos de los señores MANUEL GARCÍA Y SOLEDAD VASCO (SACRAMENTO, JOSE IGNACIO, EMILIANO Y SERAFINA), sobre el inmueble; y que estos derechos les habían sido vendidos al señor JUSTO PASTOR GARCÍA con quien se inició el folio de MI 001-26415 ante su fallecimiento, folio que en todo caso, se abrió con posterioridad a la compra que hiciera la señora BERNARDA ARANGO y que estaba debidamente anotada en el folio de matrícula inmobiliaria que correspondía al inmueble para esa fecha de 1946.

Así las cosas, desentrañado el asunto y aclarada la situación jurídica del bien inmueble, habrá de oficiarse nuevamente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, a fin de, que conociendo los antecedentes anteriores, proceda a registrar la sentencia, tantas veces solicitada, bien en el folio de matrícula inmobiliaria que se abriera por los mismos demandantes (001-1224520), o bien abriendo un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, según sea el caso; y en el mismo sentido en el folio de matrícula inmobiliaria 001-26415 con el cual se identifica el lote de mayor extensión del cual se desprende el inmueble adquirido por los demandantes.

Por parte de la Secretaría expídase el oficio antes mencionado, y atendiendo a la actual situación originada por la pandemia del COVID 19, estará la parte demandante, pendiente del requerimiento que haga la Oficina de Registro para el pago de los gastos de registro.

**NOTIFIQUESE**

**BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA  
LA JUEZ**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**

Se notifica el presente auto por Estados Electrónicos Nro. 125

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 28 de octubre de 2020

**YESSICA ANDREA LASSO PARRA  
SECRETARIA**

**Firmado Por:**

**BEATRIZ ELENA GUTIERREZ CORREA  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

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:

**1167ae3051f6bf950d76c07c3f5e486829acc957e48ca1ead6f5dbf4b4dfc450**

Documento generado en 27/10/2020 09:00:14 a.m.

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