



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	VERBAL ESPECIAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
RADICADO	05001 40 03 015 2017 00668 01
DEMANDANTE	MARÍA ROSALÍA HURTADO ÁLVAREZ
DEMANDADOS	RUBIELA DE JESÚS RAMÍREZ ROJAS ALFARERA SANTA RITA S.A.
ASUNTO	REVOCA AUTO

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra del auto proferido el 07 de noviembre de 2019 por el Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín, por el cual se terminó anticipadamente el proceso verbal especial de declaración de pertenencia interpuesto por María Rosalía Hurtado Álvarez en contra de Rubiela de Jesús Ramírez Rojas y la sociedad Alfarera Santa Rita S.A.

I. ANTECEDENTES

La parte actora presentó demanda verbal especial de que trata la Ley 1561 de 2012, a fin de obtener la titulación de la posesión material, sobre: "*(...) un terreno ubicado en la calle 20 No. 84 F 48 barrio Belén de la ciudad de Medellín, con un área total de 87.74 metros cuadrados, sobre el cual se encuentra construida una edificación de tres pisos, con un área de 164,67 metros cuadrados, que linda por el norte con un lote de propiedad de Alfarera Santa Rita S.A., por el oriente con un lote de propiedad de Ana Julia Velásquez Montoya y Otros, por el Occidente con propiedad de Fabio de Jesús Arango Palacio y por el Sur con propiedad de Rubiela de Jesús Ramírez Rojas y otros*".

Se indicó en la demanda que la demandante María Rosalía Hurtado Álvarez ostenta la posesión del predio referido en el hecho anterior, desde el 30 de

julio de 1977 cuando en compañía de su difunto esposo José Juvenal Villa Rendón lo recibieron a razón del contrato de promesa de compraventa celebrado con Alejandro Antonio Zabala; señaló que el predio que hace parte de un lote de terreno de mayor extensión identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 001-0028876, cuyos linderos son los siguientes: "*(...) lote de terreno situado en el paraje Altavista de la fracción de Belén de este municipio de 5,60 m de frente por 23,20 m de centro, con todas sus mejoras y anexidades que linda por el frente con la calle 20, por la parte de atrás con propiedad del vendedor anterior, por un costado con propiedad que le queda al vendedor anterior José Roldan Herrera, y por el otro costado con propiedad de Mariela, Luz Vélez y otro, no obstante sus medidas, se transmite como cuerpo cierto*", propiedad de la demandada Rubiela de Jesús Ramírez Rojas.

Agregó la demandante que el bien inmueble del que pretende obtener la titulación de la posesión material, colinda por el norte con un lote de terreno propiedad de la demandada Cantera Santa Rita S.A., que se identifica con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-9825 del cual la actora y su difunto cónyuge, en 1995 se apropiaron de manera irregular de una franja de dicho predio y que equivalente a 5,60 m de frente con 7,66 m de centro, sobre la cual se construyó de demandante y su difunto esposo para ampliar la edificación existente.

Por auto del 24 de julio de 2017, el Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín a quien se le asignó el conocimiento de la demanda, previo a calificar la demanda, procedió a oficiar al Comité Local de Atención Integral a la Población Desplazada o en riesgo de desplazamiento, al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), a la Fiscalía General de la Nación, al Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, conforme lo indica el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, para que dichas entidades indicaran lo pertinente referente al bien descrito en el hecho primero.

Por auto del 14 de agosto de 2018 el juzgado de origen admitió demanda teniendo como demandante a María Rosalía Hurtado Álvarez, a modo personal y en representación de los intereses de la sociedad conyugal conformada con su difunto esposo José Juvenal Villa Rendón, en contra de Rubiela de Jesús Ramírez Rojas, la Sociedad Cantera Santa Rita S.A. y las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto de usucapión. En la misma providencia se ordenó oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras (antes Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y a la Personería Municipal de Medellín, para que realizaran las declaraciones a las que hubiere lugar; se ordenó emplazar a las personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el bien inmueble objeto del proceso; se ordenó instalar una valla conforme al numeral 3º del artículo 14 de la Ley 1561 de 2012; se indicó que al asunto se daría el trámite verbal especial de la Ley 1561 de 2012; se ordenó la notificación a la demanda y por último, se dispuso la inscripción de la demanda sobre los inmuebles con F.M.I No. 001-28876 y 001-9825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

Por memorial del 20 de septiembre de 2018 el apoderado judicial de la parte demandante presentó reforma a la demanda en el sentido de excluir a la sociedad Cantera Santa Rita S.A. e incluir a la sociedad Alfarera Santa Rita S.A., lo anterior, en tanto que se había indicado en la demanda que el predio que se pretendía hacía parte del predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria número 001-9825 propiedad de Cantera Santa Rita S.A. cuando en realidad hace parte del predio con matrícula número 001-990572 de propiedad Alfarera Santa Rita S.A.

Por auto del 27 de septiembre de 2018, se aceptó la reforma de la demanda, en los términos en que se presentó, excluyendo como sujeto pasivo a la sociedad Cantera Santa Rita S.A., y vinculando como codemandada a la sociedad Alfarera Santa Rita S.A., incluyendo nuevas pruebas documentales e indicando que dada la alteración de las partes del proceso el edicto emplazatorio y la valla a instalar, se debían adecuar a dicha circunstancia.

Por auto del 7 de noviembre de 2019 el juzgado de origen en aplicación del art. 6° de las Ley 1561 de 2012 terminó el proceso de manera anticipada, al concluir que el predio que se pretende en usucapión es propiedad del ente territorial donde se encuentra ubicado, el cual a su vez se caracteriza por ser bien baldío; conclusión a la que llegó al determinar que no existe dominio particular sobre la edificación o inmueble, pues no existe folio de matrícula que acredite su dominio o titularidad privada.

II. APELACIÓN

La parte actora apeló el auto por el que se terminó anticipadamente el proceso. Indicó el recurrente que la decisión adoptada por el juzgado de origen fue errónea y vulneradora del derecho de defensa y acceso a la justicia de la demandante ya que para llegar a ella no se practicaron pruebas tales como inspección judicial, interrogatorio de parte y testimonios; además, no se compagina con las demás pruebas obrantes en el expediente tales como la promesa de compraventa realizada por el cónyuge de demandante en el año 1977, según la cual adquiriría una porción de terreno perteneciente a la matrícula inmobiliaria número 001-0028876, la cual reportaba titulares del derecho real de dominio a personas de derecho privado, tampoco tuvo en cuenta el concepto técnico del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín del 6 de julio de 2017 que identifica la naturaleza del predio ubicado en la calle 20 No. 84 F 48 como un lote que no se encuentra dentro de las causales de exclusión del art 6° de la Ley 1561 de 2012, lo mismo que del certificado catastral expedido por la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio Medellín del 24 de mayo de 2017, según el cual el bien inmueble tiene destinación económica residencial cuyos colindantes por los cuatro puntos cardinales, son todos propietarios privados. Luego, la información que reposa en los informes de la Agencia Nacional de Tierras visible a folio 165 y de la Superintendencia de Notariado y Registro obrante a folio 81 del expediente, con base en los que el juzgado de conocimiento concluyó que el bien a usucapir era baldío, es una información descontextualizada, ya que cuando se ofició a dichas entidades no se les indicó

concretamente las matrículas inmobiliarias que se habían señalado en la demanda.

Corrido el traslado secretarial del recurso de apelación a la parte demandada, no se allegó pronunciamiento alguno.

III. CONSIDERACIONES

Con el objeto promover el acceso a la propiedad y otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, la Ley 1561 de 2012 reguló un proceso verbal especial que se guía por los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y prevalencia del derecho sustancial (arts. 1º y 5º ibídem).

Los requisitos exigidos para la aplicación del proceso verbal especial de titulación se encuentran consagrados en el art. 6 de la referida Ley, siendo de especial interés para el caso que nos ocupa, los señalados en el art. 1º que contempla textualmente:

1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión 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. (Negrilla fuera de texto)

(...)

El Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín en auto del día 7 de noviembre de 2019, terminado anticipadamente el proceso verbal especial de declaración de pertenencia interpuesto por María Rosalía Hurtado Álvarez en

contra de Rubiela de Jesús Ramírez Rojas y la sociedad Alfarera Santa Rita S.A. al concluir que el predio que se pretende en usucapión es propiedad del ente territorial donde se encuentra ubicado, el cual a su vez se caracteriza por ser bien baldío puesto que sobre el mismo no existe dominio particular ni folio de matrícula que acredite su dominio o titularidad privada.

Vista la decisión recurrida y los argumentos expuestos por la parte demandante para refutarla y solicitar su revocatoria, lo que compete a éste juzgado en sede de segunda instancia es determinar si el auto por el que se terminó anticipadamente el proceso tiene sustento legal y factico a la luz de las pruebas obrantes en el expediente.

Sea lo primero concretar que "bien baldío" de conformidad con el artículo 675 del Código Civil es aquel de la Unión que estando dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño, entendiendo como bienes de la Unión aquellos que pertenecen a la República (art. 674 ib.). Definición de la que se infiere entonces que su titularidad radica en el ente territorial en el que se encuentran ubicados tal y como lo consagra el art. 123 de la Ley 388 de 1997.

Respecto a la naturaleza y finalidad de los bienes baldíos, la Honorable Corte Constitucional en sentencia SU235 de 2016, clasificó los bienes baldíos como: "(...) un tipo especial de bienes, los bienes fiscales adjudicables, que son aquellos bienes públicos que no están a disposición de la población en general. Es decir, no son de uso público sino bienes fiscales, lo cual significa que no cualquier persona tiene derecho a usarlos, sino que tienen vocación de uso exclusivo por parte de entidades del Estado, para la prestación de servicios públicos, o para ser adjudicados".

En la misma sentencia el alto tribunal distinguió los atributos de la propiedad que ejerce el Estado sobre los baldíos de la propiedad plena que ejercen los particulares sobre sus bienes, en los siguientes términos:

(...) En primer lugar, como es obvio, el Estado no tiene plenas facultades de disposición sobre dichos bienes. Por lo tanto, no puede destinarlos a un uso cualquiera. Por el contrario, estos bienes tienen destinaciones específicas. Están

encaminados a garantizar el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de determinados sujetos de especial protección constitucional como lo son los trabajadores agrarios sin tierra y de escasos recursos, las comunidades negras y las comunidades indígenas, así como las empresas comunitarias y las cooperativas. Al tiempo con la compra directa, el subsidio integral de tierras, y los procesos de extinción del dominio, clarificación de la propiedad y recuperación de baldíos indebidamente ocupados, que a la postre conducen a su adjudicación, son los mecanismos a través de los cuales el Estado garantiza el acceso progresivo a la propiedad agraria por parte de los trabajadores rurales de escasos recursos y de las comunidades étnicas, consagrados en el artículo 63 la Constitución Política, los artículos 13 y 14 del Convenio 169 de la OIT y el artículo 1º, 17 y 18 de la Ley 70 de 1993. Por otra parte, conforme a su naturaleza de bienes fiscales, y según lo establece la Ley 160 de 1994, los baldíos también tienen vocación de afectarse a la prestación de servicios públicos, en los términos y bajo las condiciones establecidas en la ley. Por lo tanto, la propiedad del Estado sobre los bienes baldíos está encaminada a ser afectada para la prestación de servicios públicos y a garantizar la provisión de tierras y territorios a los sujetos de especial protección constitucional.

92. Por otra parte, el régimen jurídico de los bienes baldíos está sujeto a una reserva legal, conforme lo establece el numeral 18 del artículo 150 de la Constitución, norma que equivale al ordinal 11 del artículo 76 de la Constitución de 1886. Es decir, es el Congreso de la República el que determina todo lo atinente a la apropiación, adjudicación y recuperación de baldíos. De este modo, ninguna de las demás ramas del poder público puede alterar las disposiciones adoptadas por el Legislador en relación con el régimen jurídico de los bienes baldíos. Así, por ejemplo, en tanto el inciso quinto de la Ley 160 de 1994 dispone que no "*podrá hacerse adjudicación de baldíos sino ... en favor de personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas...*", el ejecutivo carece de la potestad para adjudicar bienes baldíos a personas o entidades distintas a éstas, salvo que existan excepciones contempladas en la ley. Darle a un bien baldío una destinación diferente implicaría no sólo una vulneración de la reserva establecida en el numeral 18 del artículo 150 de la Constitución Política, sino que también vulneraría el derecho de acceso progresivo de los trabajadores rurales a la tierra, consagrado en el artículo 64 superior.

93. Finalmente, contrario a lo que ocurre con la propiedad de los particulares, la propiedad estatal sobre los baldíos es imprescriptible. El artículo 63 de la Constitución defiere al Legislador la determinación de los bienes que son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por lo tanto, los bienes baldíos no son susceptibles de cambiar de propietario mediante prescripción adquisitiva. En nuestro país, la imprescriptibilidad de los bienes baldíos está establecida en la ley desde que el Código Fiscal, adoptado mediante la Ley 48 de 1882, dispuso en su artículo 3º:

"Artículo 3. Las tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil."

94. Posteriormente en este mismo sentido lo estableció el artículo 65 del siguiente Código Fiscal, adoptado mediante la Ley 110 de 1912. Posteriormente quedó plasmada en el artículo 413 del Decreto 1400 de 1970, en el artículo 406 del Decreto 2282 de 1989, y en la Ley 9ª de 1989, que establecieron la prohibición de alegar la prescripción adquisitiva bien sea como pretensión o como excepción frente a la declaración de dichos bienes como baldíos, prohibición reiterada por el artículo 65 de la Ley 160 de 1994. Así mismo lo ha reconocido pacíficamente la jurisprudencia constitucional, civil y de lo contencioso administrativo desde el Siglo XIX hasta nuestros días.

95. La Corte Constitucional, por ejemplo, ha reconocido que los bienes fiscales adjudicables, es decir los baldíos de la Nación, son bienes que están por fuera del comercio, por lo cual no pueden ser objeto de transacciones de ninguna naturaleza. En una de sus primeras sentencias sobre el tema, la Corte descartó una demanda de inconstitucionalidad contra una disposición que prohíbe la acción de pertenencia sobre bienes imprescriptibles o de las entidades de derecho público. En aquella ocasión, la Corte sostuvo:

"La verdad, pues, es ésta: hoy día los bienes fiscales comunes o bienes estrictamente fiscales son imprescriptibles."

*"No sobra advertir que lo relativo a los bienes públicos o de uso público no se modificó: siguen siendo imprescriptibles, **al igual que los fiscales adjudicables que tampoco pueden adquirirse por prescripción.**"*

...

...al consagrar la improcedencia de la declaración de pertenencia, lo que la norma establece es la inexistencia del derecho, o, dicho en otros términos, que no se gana por prescripción el derecho de propiedad sobre estos bienes, y, por lo mismo, no hay acción para que se declare que se ha ganado por prescripción el dominio de un bien que la ley declara imprescriptible, porque no hay derecho." (Resaltado fuera de texto)
Sentencia C-530 de 1996 (M.P. Jorge Arango Mejía)

Teniendo claro que los bienes fiscales adjudicables como es el caso de los baldíos no pueden adquirirse por prescripción, se pasa entonces a estudiar las razones que sirvieron de sustento al juzgado de origen para proferir el auto apelado.

Encontrándose que el *a quo* endilgó la característica de bien baldío al predio objeto del proceso básicamente por dos situaciones, la primera de ellas por determinar que no existe dominio particular sobre la edificación o inmueble, ya que no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria que acredite su dominio o titularidad privada, pues así lo afirmó la demandante en el escrito introductor

y por ello lo dirigió a personas indeterminadas y a la persona que figura como propietaria colindante; también refirió el juzgado que en comunicación obrante a folio 84 del expediente emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro dicha entidad indicó que el predio que se pretende usucapir no tiene registro de ningún folio de matrícula inmobiliaria y por ello no aparece persona alguna que figure como titular del derecho real de dominio o de otro derecho real sujeto a registro.

La segunda situación prevista por el juzgado de conocimiento para identificar como baldío el inmueble, tiene que ver con que la Agencia Nacional de Tierras en escritos obrantes a folios 165 y 263, informó que: "(...) una vez verificado el Sistema de Consulta en el Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y en la ventanilla Única de Registro (VUR) el bien inmueble objeto de usucapión es un bien urbano, sin embargo, advierten que de conformidad con el art. 123 de la Ley 388 de 1997 que modificó la Ley 9 de 1997, se dispuso que todos los terrenos baldíos que se encuentren en el suelo urbano de los municipios y distritos que no constituyan reserva ambiental, pertenecen a dichas entidades territoriales.

Frente a los anteriores argumentos sea lo primero indicar que ni en la demanda primigeniamente arribada, ni en su escrito de subsanación, ni en la reforma de la misma, se dirigieron las pretensiones en contra de personas indeterminadas, pues el escrito presentado por la demandante el día 12 de julio de 2017 (f. 8) fue dirigida a la señora Rubiela de Jesús Ramírez Rojas y a la sociedad Cantera Santa Rita S.A., luego por ocasión a la reforma de la demanda en escrito del 20 de septiembre de 2018, se excluyó como demanda a la sociedad antes aludida y en su lugar se tuvo como codemandada a la sociedad Alfarera Santa Rita S.A., lo que significa que la demandante reconoce la titularidad del derecho de dominio de ambas demandadas en el predio a prescribir y por ello enunció y allegó los certificados de las matrículas inmobiliarias de los inmuebles de que éstas son titulares, es decir, que la parte actora operó conforme al art. 11 de la Ley 1561 de 2012 cuando señala que si el inmueble hace parte de otro de mayor extensión, deberá acompañarse el certificado que corresponda a la totalidad de este, y cuando el inmueble

comprenda distintos inmuebles, deberá acompañarse el certificado de todos los inmuebles involucrados.

La última norma antes referida también es pertinente para precisar que el hecho de no contar con registro de folio de matrícula inmobiliaria no es suficiente para dar el calificativo de baldío al bien pedido en *usucapion*, puesto pues en la primera parte del 11 ib. consagra que si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble, lo que significa que la ausencia de folio de matrícula o de titulares de dominio no significa sobre la edificación, no lleva necesariamente a la conclusión que el inmueble sea un bien fiscal adjudicarlo, por lo que en esos eventos se deberá recurrir a otros medios de prueba que den convicción sobre la naturaleza del inmueble.

Al respecto, la Honorable Corte Constitucional en la sentencia C-383 de Abril cinco de 2000¹, se refirió a la importancia del certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, así:

“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 contradictor[6], 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.**

¹ M.P. Álvaro Tafur Galvis.

Teniendo despejado el anterior escenario y dado que lo que concierne a ésta judicatura es precisar si el bien objeto del proceso es un bien fiscal adjudicable, se pasa a constatar si con las pruebas aportadas por las partes y con los informes rendidos por las entidades oficiadas por el juzgado se puede llegar a tener certeza de ello.

Partiremos entonces de la identificación del predio, el cual según la demanda (f. 7) corresponde a: *"(...) un terreno ubicado en la calle 20 No. 84 F 48 barrio Belén de la ciudad de Medellín, con un área total de 87.74 metros cuadrados, sobre el cual se encuentra construida una edificación de tres pisos, con un área de 164,67 metros cuadrados, que linda por el norte con un lote de propiedad de Alfarera Santa Rita S.A., por el oriente con un lote de propiedad de Ana Julia Velásquez Montoya y Otros, por el Occidente con propiedad de Fabio de Jesús Arango Palacio y por el Sur con propiedad de Rubiela de Jesús Ramírez Rojas y otros"*; identificación que se compagina certificación y la ficha catastral del bien, expedida por la Secretaría de Gestión y Control Territorial aportados con el escrito introductor a folios 62 y 63; lo que condujo a que el juzgado conforme al art. 12 de la Ley 1561 de 2012 oficiara a las entidades relacionadas en esa disposición para que informaran lo pertinente respecto al predio, sin embargo en tal providencia no se ordenó decir nada a las entidades con respecto a los predios de los dos demandados y así se expidieron los oficios obrantes a folios 68 a 73.

La referida falencia impidió que las entidades oficiadas rindieran eficientemente la información que se les pedía; así fue que la Superintendencia de Notariado y Registro a folio 84 contestó que con los documentos ofrecidos no se registraba matrícula inmobiliaria alguna y por ello no podía certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, concluyendo entonces que el inmueble objeto de consulta podría ser de naturaleza baldía.

La demanda fue admitida luego de haber sido subsanada por la demandante, y en el auto admisorio se ordenó oficiar nuevamente a las entidades que ordena la Ley 1561 de 2012 para que hicieran las declaraciones a que hubiere lugar

dentro del ámbito de sus competencias; en esta oportunidad se ordenó referir en los oficios, los folios de matrícula número 001-28876 y 001-9825, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, por cuanto de los hechos narrados en la demanda, se tenía que el predio a usucapir, hacía parte de ellos, también se ordenó a tal Oficina, inscribir la demanda en los aludidos folios de Matrícula Inmobiliaria. Los oficios fueron retirados, unos el 28 de agosto de 2018 y otros 20 de septiembre de 2018, en ésta última fecha el apoderado judicial de la parte demandada presentó reforma a la demanda excluyendo como sujeto pasivo a la sociedad Cantera Santa Rita S.A., y vinculando como codemandada a la sociedad Alfarera Santa Rita S.A., e indicando que el predio de ésta sociedad del que hace parte el inmueble pedido en *usucapion* es el que se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-990572 y no el 001-9825 como se había dicho en la demanda inicial (f. 201). Teniendo en cuenta tal reforma, se ordenó conforme al art. 14 numeral 2° de la Ley 1561 de 2012 la expedición de nuevos oficios dirigidos a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras – ANT, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y a la Personería Municipal de Medellín, para que, si lo consideran pertinente, hagan las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones; en ésta oportunidad se especificó en los oficios que el bien inmueble se objeto del proceso se identificaba de la siguiente forma:

Lote de terreno ubicado en la calle 20 No. 84 F 48 barrio Belén de la ciudad de Medellín, con un área total de 87.74 metros cuadrados, sobre el cual se encuentra construida una edificación de tres pisos, con un área de 164,67 metros cuadrados, que linda por el norte con un lote de propiedad de Alfarera Santa Rita S.A., por el oriente con un lote de propiedad de Ana Julia Velásquez Montoya y Otros, por el Occidente con propiedad de Fabio de Jesús Arango Palacio y por el Sur con propiedad de Rubiela de Jesús Ramírez Rojas y otros.

En la parte final de los requerimientos se informó a las entidades oficiadas que dicho predio hacía parte de dos (2) lotes de mayor extensión identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria números 001-28876 de propiedad de Rubiela de Jesús Ramírez Montoya y 001-990572 de titularidad de Alfarera Santa Rita S.A., ambos registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Medellín – Zona Sur. En auto del día 17 de octubre de 2018 se decretó como medida cautelar, la inscripción de la demanda en el último de los predios mencionados.

En respuesta a los anteriores oficios la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas indicó a folio 231 que el predio identificado con matrículas inmobiliarias números 001-990572 y 001-28876 no se encuentra registrado en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas Forzosamente RTADF. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi a folio 251 informó que la solicitud sería redirigida por competencia a la Secretaría de Gestión y Control Terrestre Municipal de la Subsecretaria de Catastro de la Alcaldía de Medellín. A folio 263 la Agencia Nacional de Tierras informó que la solicitud debía ser dirigida a la Alcaldía de Medellín – Antioquia, por ser la responsable de realizar la administración de los predios urbanos, y por ende, establecer las directrices y el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas del territorio; de determinar el uso y la ocupación del espacio urbano, también aportó certificado en el que se observa que el folio de matrícula inmobiliaria número 001-28876 corresponde a un predio urbano que para ese momento (3 de diciembre de 2018) se encontraba activo y que del mismo se derivan los folios de matrícula 001-780997, 001-780998 y 001780999.

Obsérvese que hasta éste momento no obran respuestas concretas de las entidades oficiadas, que nos permitan dirimir el asunto que nos convoca, esto es, determinar si el inmueble ubicado en la calle 20 No. 84 F 48 conformado por los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 001-28876 y 001-990572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, es un bien baldío, sin embargo, el juzgado de origen en auto del 7 de noviembre de 2019 decide dar por terminado el proceso en forma anticipada por considerar que el mencionado bien, es un baldío.

Llama la atención que previamente a la terminación del proceso, el Despacho de conocimiento a folio 297 posesionó a como perito a un ingeniero civil con la finalidad de que rindiera un dictamen claro, preciso exhaustivo y detallado del

predio, en aras a identificar sus linderos y cabida, tal y como lo manda el art. 15 de la Ley 1561 de 2012; sin embargo, el proceso terminó sin que el auxiliar de la justicia emitiera su concepto.

Tampoco puede pasarse por alto que cuando se ofició a las entidades de que trata el art. 12 de la Ley 1561 de 2012, previo a la calificación de la demanda, no se especificó claramente la identificación del predio, omisión en la que tanto la parte demandante como el juzgado de primera instancia tuvieron incidencia ya que el primero para ese momento había aportado un folio de matrícula inmobiliaria que nada tenía que ver con el predio a usucapir y el segundo no ordenó oficiar a los entes, especificándoles a que matrículas inmobiliarias pertenecía inmueble reclamado por la demandante. Falencia que se debió subsanar luego de reformada la demanda, oficiando no sólo a las entidades de que trata el art. 14 numeral 2º de la Ley 1561 de 2012, estas son: Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras – ANT, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y a la Personería Municipal de Medellín; sino también consultar lo que refiere el art. 12 ib., esto es: “el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del respectivo municipio, los informes de inmuebles de los Comités Locales de Atención Integral a la Población Desplazada o en riesgo de desplazamiento, la información administrada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente, la Fiscalía General de la Nación y el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente”.

Lo anterior en aplicación al art. 9º ib. que consagra expresamente que para garantizar el cumplimiento del objeto, la finalidad y los principios del presente proceso, el Juez tendrá el poder especial de “Acceder en forma permanente, ágil y oportuna a los registros y bases de datos de que trata el artículo 12 de esa ley, con el fin de verificar la situación del inmueble objeto del presente proceso o para suplir cualquier deficiencia de la demanda, sus anexos o requisitos”.

Así las cosas, en mérito de lo expuesto, dado que no se cuenta en el expediente suficientes elementos de juicio para determinar que el bien inmueble tantas veces referido sea de naturaleza baldía, se revocará el auto proferido por el Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín el día 07 de noviembre de 2019, por el cual se terminó anticipadamente el proceso verbal especial de declaración de pertenencia interpuesto por María Rosalía Hurtado Álvarez en contra de Rubiela de Jesús Ramírez Rojas y la sociedad Alfarera Santa Rita S.A. para que en su lugar se adopten los correctivos pertinentes a fin de establecer que cumpla con los requisitos del art. 6° de la Ley 1561 de 2012; para ello deberá pedir los informes correspondientes a las entidades aludidas en los arts. 12 y 14 ib., además de tomar las medidas necesarias para que se rinda el dictamen ordenado a folio 296 del expediente.

Así las cosas, en mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto proferido por el Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín el día 07 de noviembre de 2019, por el cual se terminó anticipadamente el proceso verbal especial de declaración de pertenencia interpuesto por María Rosalía Hurtado Álvarez en contra de Rubiela de Jesús Ramírez Rojas y la sociedad Alfarera Santa Rita S.A. para que en su lugar se adopten los correctivos pertinentes a fin de establecer que el inmueble cumpla con los requisitos del art. 6° de la Ley 1561 de 2012; para ello deberá pedir los informes correspondientes a las entidades aludidas en los arts. 12 y 14 ib., además de tomar las medidas necesarias para que se rinda el dictamen ordenado a folio 296 del expediente.

SEGUNDO: Sin lugar a condena en costas porque no se causaron.

TERCERO: Remítase el presente auto en formato PDF al juzgado de origen una vez ejecutoriado y devuélvase el expediente físico.

NOTIFÍQUESE

1.

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA LA JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 140

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

Medellín 24 de noviembre 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:

**6dc275e308c31180a169e601c70c098f3287690d9f5823f389fa809df49cc2
62**

Documento generado en 23/11/2020 08:40:46 a.m.

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