



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, primero (1º) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05001 40 03 016 2017 00205 01
Proceso	Declarativo
Demandante	Maria Inés Ospina Osorio
Demandado	Herederos indeterminados de Arturo Emilio García Salazar
Decisión	Confirma decisión
Sentencia	Nº 197

Con fundamento en lo prescrito por el artículo 373 del C. G. del P., visto en armonía con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se procede a resolver por escrito el recurso de apelación interpuesto por la demandante María Inés Ospina Osorio, frente a la Sentencia de 18 de febrero de 2022, proferida por el Juzgado Décimo Sexto Civil Municipal de Medellín.

Antecedentes:

De la demanda: Refiere la demandante Maria Inés Ospina Osorio, que María Ascensión Ospina Osorio y Arturo Emilio García Salazar, en vida, con recursos propios construyeron para su habitación, una casa con área construida de 64.18 metros cuadrados, ubicada en la Carrera 43B #85-36 en el municipio de Medellín, inmueble identificado por los linderos: “por el Oriente con la Carrera 43A; por el Occidente, con la Carrera 43B; por el Sur, con casa # 43B 34 de la Carrera 43B y por el Norte, con casa # 43B 44 de la Carrera 43B”. Refiere que dicho inmueble fue ocupado hasta el día de sus muertes, acaecidas el 28 de abril de 1997 para su padre y el 08 de octubre de 2010 para su madre. Relata que una vez muerto Arturo Emilio García Salazar, la señora María Ascensión Ospina Osorio continuó viviendo en el inmueble y ejerciendo una posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por más de diez (10) años, haciendo mejoras útiles y necesarias para el uso del mismo, hasta el día de su deceso, el 08 de octubre de 2010. Alude que una vez fallecida su madre, la demandante María Inés Ospina Osorio y Pedro Nel Ospina Socorro asumieron la calidad de poseedores del bien, quienes continúan pagando el impuesto predial. Refiere la

demandante que el inmueble lo ocupan las señoras Blanca Luz y Doris Ángela Hernández Ospina, sobrinas maternas de la demandante. Señaló que, conforme al certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, no existe persona alguna que figure como titular del derecho real de dominio sobre el inmueble en pretensión. Conforme a las situaciones descritas, la parte demandante pretende la declaratoria de pertenencia en favor de la masa sucesoral de María Ascensión Ospina Osorio.

De la contradicción: Agotados los trámites del emplazamiento de personas indeterminadas y en consideración a que no existía en el expediente, sujetos determinados componiendo la parte pasiva de la pretensión, se designó como curadora *ad litem* a Nancy Yulieth Garces quien en término dio respuesta a la demanda incoada. En dicha contestación aludió la curadora que la demandante no aportó prueba siquiera sumaria de los actos ejecutados para reputarse poseedora para de esta manera hacer valer la suma de posesiones con el tiempo de posesión por María Ascensión Ospina Osorio. Señaló que solo el paso del tiempo no es suficiente para reputarse poseedor y por tal motivo, es menester que la demandante probara los actos y la fecha en la cual comenzó a poseer el inmueble.

De la sentencia de primera instancia: Luego de advertir que el proceso cumple con los presupuestos procesales y de realizar precisiones sobre los procesos declarativos, el *a quo* desestimó las pretensiones de la demanda bajo dos premisas centrales: En primer lugar que la demandante no demostró los supuestos básicos de la suma de posesiones para comprender que ésta, en conjunto con el tiempo de posesión de su madre, cumplió con los requisitos para la declaración de pertenencia especial consagrado en la ley 1561 de 2012, haciendo hincapié en que la posesión había sido interrumpida, pues desde la misma demanda, la actora señaló que el bien objeto de pertenencia era poseído materialmente por Doris Ángela Hernández. En segundo término, señaló que el bien no es prescriptible por cuanto se presume que es un bien baldío, al no poderse demostrar que el inmueble era propiedad de un particular.

De la apelación: La sentencia fue apelada por la parte demandada quien expuso como puntos de inconformidad los siguientes: 1. Que la señora Doris Ángela Hernández actuó dolosamente dentro del presente proceso, ocultando la valla del emplazamiento de la demanda, adicionalmente que la referida

señora Doris Ángela Hernández levantó un muro para ocultar una franja del inmueble. 2. Señaló que, si existiere una posesión irregular ejercida por la señora Doris Ángela Hernández, dicha posesión no ha sido suficiente para adquirir por prescripción y que a su vez esta fue interrumpida con la presentación de la demanda. 3. Que la presunción de bien baldío del inmueble objeto de *la Litis* no puede aplicarse por cuanto desconocería la razón de ser de la Ley 1561 de 2012 y así mismo, que el bien objeto del litigio no es un bien baldío, sustentado en la respuesta del municipio de Medellín que señaló no tener bienes baldíos identificados a la fecha.

Previo a resolver son necesarias las siguientes

Consideraciones:

Sea lo primero indicar que para resolver el asunto *sub judice* deben evaluarse diferentes aspectos procesales y sustanciales que permitan un mejor panorama de *la Litis* en concreto, por ello, se considera menester abordar: i) el procedimiento especial de titulación consagrado en la Ley 1561 de 2012 y ii) la presunción de bien baldío ante la no demostración de dominio de un particular.

Del procedimiento especial de titulación consagrado en la Ley 1561 de 2012 y los elementos configurativos de la posesión: La Ley 1561 de 2012 fue creada por el legislador con la finalidad de establecer un procedimiento especial 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*”, siendo que, al ser expedida con un día de anticipación a la expedición del Código General del Proceso (Ley 1562 de 2012) se consagró como una alternativa de declaración de pertenencia a la articulada por esta última normativa, trayendo dentro de sí, una serie de requisitos que si bien son sustancialmente similares a los contemplados por los artículos 375 y subsiguientes del estatuto procesal general, su procesamiento es diferente, es así como en su artículo sexto señaló que para la declaratoria de propietario al poseedor por medio esta ley, era necesario:

- 1) Que los bienes no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

- 2) Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por el término de cinco (5) años para las posesiones regulares y diez (10) años para las posesiones irregulares.
- 3) Que no se adelante sobre el bien inmueble, proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011 o algún proceso similar tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras.
- 4) Así mismo, el bien no puede encontrarse en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y normas complementarias, zona de áreas protegidas, áreas de resguardo indígena y zonas de cantera que hayan sufrido un deterioro físico grave.

Se alude que, el procedimiento judicial fue instituido con ciertas particularidades que denotan mayor rigurosidad y que permitan la verificación de dichos requisitos anteriormente descritos, es así como, por ejemplo, en su artículo 11 establece que a la demanda debe acompañarse Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro e igualmente el artículo 12 establece que previo a la calificación de la demanda (admisión o inadmisión) se deben consultar mínimamente:

(...) 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.

En el particular, respecto a los requisitos contemplados en los numerales 3 y 4 del artículo 12 de la ley bajo análisis no existió dificultad alguna en superarse, pues de las respuestas tardías obtenidas de Catastro Departamental y la Agencia Nacional de Tierras Despojadas se obtuvo que el bien objeto de usucapión no se encontraba dentro de algún proceso de restitución de que trata

la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011 o algún proceso similar tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, así como tampoco pudo avizorarse que este se encontrara en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y normas complementarias, zona de áreas protegidas, áreas de resguardo indígena y zonas de cantera que hayan sufrido un deterioro físico grave.

Sin embargo, respecto al segundo requisito del artículo 12 de la plurimentada ley, encontró el juzgado de primera instancia que este no se cumplía a cabalidad, dado que percibió que la posesión del bien inmueble fue interrumpida naturalmente a partir de la muerte de la señora María Ascensión (numeral segundo del artículo 2523 del Código Civil), pues como se señaló por la misma demandante en el escrito de la demanda, el bien es ahora habitado por Blanca Luz y Doris Ángela Hernández Ospina.

No obstante, considera esta judicatura que dicho planteamiento, es desacertado, por cuanto la aquí demandante no está actuando a nombre propio sino a nombre de la masa sucesoral de la finada María Ascensión Ospina Osorio, dado que María Inés Ospina Osorio se encuentra legitimada extraordinariamente por la ley civil, por su calidad de heredera, para reclamar en favor de la masa sucesoral (no de la herencia como erróneamente se señala en la demanda y en la sentencia de primera instancia), lo cierto es que, el *a quo* no consideró que, al ocupar por ficción legal de la figura de poseedora legal de la herencia, la demandante aún puede recuperar la posesión del bien objeto del proceso a través del ejercicio de las acciones posesorias, con independencia de que haya transcurrido o no el término de prescripción de la acción, pues esta, como bien se sabe, debe ser declarada judicialmente, quiere ello decir, en últimas, que no es cierto que la posesión se haya interrumpido naturalmente, por cuanto, la aquí demandante, al ocupar –como ya se dijo-, la posición que en su lugar hubiera ocupado la finada María Ascensión, cuenta con el derecho de recuperar la detención material por medio de las acciones antedichas en su calidad de poseedora irregular.

Ahora bien, lo que sí se encuentra en entredicho a juicio de esta agencia judicial, es la prosperidad de la prueba de la posesión que ejercía la fallecida María Ascensión, pues del material probatorio recaudado, no se logra identificar a

plenitud, la fecha inicial en que ésta, adquirió la calidad de poseedora del bien, pues la sola habitación del inmueble, no da cuenta del *animus*, elemento fundamental de la posesión y por tanto de la pretensión de usucapión en cualquiera de sus calificaciones.

Con ello, quiere decir este juzgado que no es el fenómeno de la interrupción natural de la posesión lo que debería importar a la causa, sino en sí misma, la fijación de los límites temporales de la posesión y el señorío mismo, dada la precariedad del material probatorio adosado a la demanda inicial, pues, si se observa, la demandante únicamente enuncia que María Ascensión entró a poseer el bien desde el momento del fallecimiento de su esposo Arturo, sin brindar más descripciones y medios probatorios que dieran cuenta de la adquisición de la calidad de poseedora del bien.

Se anota igualmente, que, si la actora, lo que pretendía era demostrar que desde un principio la finada, tenía la calidad de poseedora conjuntamente con su cónyuge desde que comenzaron a habitar dicho inmueble, no bastaría con la sola afirmación, sino que debe existir una concurrencia de medios probatorios que justifiquen el *animus* y su permanencia durante todos los años alegados, hasta su muerte.

Debe reiterarse que el *animus* se configura por el conjunto de diversas actuaciones en pro de la defensa, conservación, mejora del bien que se detenta (el corpus); por tanto, la mera detención material y el pago del predial, no son elementos suficientes para demostrar un señorío propio de la relación jurídica entre el poseedor y el bien poseído y por ello, se insiste que, no es que haya habido una interrupción natural de la posesión, sino que ésta no logra acreditarse con suficiencia.

Ahora bien, debe anotarse que respecto a la inconformidad manifestada por el impugnante de que si existiere una posesión irregular ejercida por la señora Doris Ángela Hernández, dicha posesión no ha sido suficiente para adquirir por prescripción y que a su vez este ha sido interrumpido con la presentación de la demanda, basta decir que en momento alguno el juzgado de primera instancia emitió decisión en el sentido de declarar a la señora Doris Ángela Hernández como propietaria por medio del proceso de pertenencia, pues, esta ni siquiera fue parte dentro del proceso de la causa, situación que si bien debió ser

evaluada a fin de observar la necesidad de vincular a la mencionada (máxime cuando una de las testigos señaló que la mentada señora era quien reputaba ser dueña del bien), su mención por parte de la falladora de primera instancia, solo fue con el fin de demostrar la ausencia del elemento *corpus* como elemento estructural de la posesión, por esa misma razón, el juzgado se abstendrá de emitir pronunciamiento alguno respecto al ocultamiento de una franja del inmueble hecho por la señor Doris Hernández y respecto a su posible actuación de mala fe en el curso del proceso, pues se insiste, esta nunca fue convocada a *la Litis* y por ello, dicho reparo no se encuentra llamado a prosperar.

Por otro lado, la parte demandante en su recurso de apelación, manifestó no encontrarse de acuerdo con la consideración de que el bien inmueble objeto del proceso se presumiera como bien baldío, bajo el argumento de que el registrador de instrumentos públicos, mediante certificado especial no pudo determinar quiénes eran las personas con derechos reales inscritos sobre el bien, así como tampoco se dio cuenta de la existencia de folio de matrícula inmobiliaria, ni que éste perteneciera a un predio de mayor extensión, para resolver este asunto es menester analizar lo argüido por la jurisdicción constitucional, referente a la presunción de bienes baldíos.

De la presunción de bien baldío ante la no demostración de dominio de un particular: En primer lugar, debe anotarse que la Constitución Política de Colombia concibió que los bienes públicos que forman parte del territorio, pertenecen a la Nación, (artículo 102 C.N), encontrándose dentro de ellos, los bienes de uso público y los bienes fiscales, los cuales a su vez se componen de bienes fiscales propiamente dichos y bienes baldíos adjudicables¹.

Al respecto de los bienes baldíos, subyace la idea de que estos son bienes que si bien pertenecen al Estado, este los conserva con la finalidad de adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley a partir de un procedimiento administrativo regulado por el Decreto 2664 De 1994, pese a ello, existen ocasiones en las cuales, la naturaleza del bien (pública o privada) no es clara, por cuanto el inmueble no posee antecedentes registrales; en estos eventos, el ordenamiento jurídico colombiano pareciera ofrecer respuestas disímiles a la pregunta ¿un bien explotado económicamente sin propietario inscrito debe considerarse como un bien privado o como un bien baldío? Dicha

¹ Sentencia C 595 de 2005 y artículos 674 y 675 del Código Civil.

contradicción aparente la configuran los artículos 1 y 2 de la ley 200 de 1973 y los artículos 674 y 675 del Código Civil.

Siendo honda la controversia suscitada por la naturaleza de los bienes que no poseen titular inscrito, la Honorable Corte Constitucional en Sentencia T 488 de 2014 señaló que los bienes que no poseen folio de matrícula inmobiliaria independiente y no pertenecen a un bien de mayor extensión, se reputan, por presunción, bienes baldíos, los cuales como se dijo, son propiedad del Estado y solo son adquiribles por un particular por medio de adjudicación estatal.

Debe resaltarse que la discusión sobre la naturaleza del bien es de suma relevancia, pues quien posee un bien fiscal, sin ser su dueño, no está en la misma situación en que estaría si el bien fuera de propiedad de un particular. En el primer evento el interés particular del poseedor (ocupante) se enfrenta a los intereses generales, a los intereses de la comunidad y en el segundo, el conflicto de intereses se da entre dos particulares y por esta razón, la normatividad colombiana ha contemplado procedimientos diferentes para acceder a la titulación de tales bienes.

Sin embargo, pese a que las normativas enunciadas, señalan una posible colisión de reglas, la Corte Constitucional ha zanjado dicha contradicción, señalando que:

“(…) al leerse en conjunto se descubre que el conflicto entre estas [normas] es apenas aparente. Lo anterior, debido a que la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, como se observó, en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera ocupación.

Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previó cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que

no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío”².

Corolario lo anterior, se indica que, pese a existir una presunción de bien inmueble baldío referente a los bienes sin antecedentes registrales³, la parte demandante, a través del uso de los diversos medios probatorios consagrados por el estatuto procesal general, puede falsear dicha presunción, esto es, demostrando que el bien objeto del proceso pertenece y ha permanecido en dominio de un particular, dando la explotación económica del mismo o probando que el bien pertenece a otro de mayor extensión, el cual pertenece a un particular.

Así pues, debe aludirse que en los eventos de prueba de la calidad del bien, es dable aplicar la regla de juicio consagrada en el inciso primero del artículo 167 del Código General del Proceso, así: “*Carga de la prueba. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*”.

De dicha definición, se colige que, i) por un lado, se les indica a las partes que hechos les corresponde probar a cada uno para conseguir el éxito de sus pretensiones o excepciones, y ii) Señala al juez el modo de orientar su decisión cuando no se han acreditado los hechos materia del litigio.

Por tanto, es a la parte demandante a quien le competía probar la naturaleza del bien, empero, solo reposa en el expediente, prueba documental encaminada a desvirtuar la presunción de bien baldío señalada por la jurisprudencia constitucional, esto es, la respuesta brindada por el Municipio de Medellín que señala: “*actualmente en la ciudad de Medellín no se tienen identificados predios baldíos*” (archivo 06 del expediente), queriendo esto decir, que la parte demandante se valió del solo hecho de enunciar que los señores María Ascensión Ospina Osorio y Arturo Emilio García Salazar, vivían en el bien, sin probar los actos de explotación económica del mismo, la fecha en que dichos actos se ejercieron, el estado inicial anterior del inmueble objeto de posesión, si el bien pertenecía a otro de mayor extensión, entre otras circunstancias que

² Corte Constitucional Colombiana. Sentencia T-549 de 2016 de 11 de octubre de 2016. M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.

³ La aludida presunción es también avalada por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil como órgano máximo de la jurisdicción ordinaria, en tal sentido ver la Sentencia STC 9845-2017, M.P Álvaro Fernando García Restrepo.

podieran demostrar al *a quo*, que el bien pertenecía al dominio privado, como se enrostró en el acápite anterior.

Con todo lo dicho, se encuentra que la parte demandante, al haber allegado material probatorio insuficiente para demostrar la naturaleza del bien, no logró acreditar que el bien pertenece al dominio privado y por tanto, debe darse aplicación a la regla jurisprudencial según la cual, los bienes que carecen de folio de matrícula inmobiliaria y por ende, de antecedentes registrales, se presumen baldíos y en tal sentido, el bien objeto del litigio reúne los requisitos que se reputan de un bien público, a saber: inajenable, imprescriptible e inembargable, suficiente razón para concluir que este no es susceptible de titularse por medio del proceso contemplado de la Ley 1561 de 2012.

En atención a las consideraciones expuestas, procederá esta agencia judicial a confirmar la sentencia proferida en audiencia realizada el dieciocho (18) de febrero de dos mil veintidós (2022), por el Juzgado Décimo Sexto Civil Municipal de Medellín.

En mérito de lo expuesto, sin necesidad de otras consideraciones, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

F a l l a:

Primero: Confirmar la sentencia proferida en audiencia realizada el dieciocho (18) de febrero de dos mil veintidós (2022), por el Juzgado Décimo Sexto Civil Municipal de Medellín, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva

Segundo: En firme la presente providencia, devuélvase el expediente al despacho de origen.

Notifíquese

Omar Vásquez Cuartas
Juez

Firmado Por:

Omar Vasquez Cuartas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 020
Medellin - Antioquia

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: **266a72be9a7062507506b38545abb042c8db359e361f6bfbe8a7b5f4d19faf84**

Documento generado en 01/08/2022 11:43:26 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>