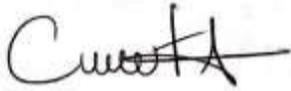


CONSTANCIA SECRETARIAL

Me permito informar, señor Juez, que una vez revisado el expediente y el sistema de gestión, se pudo constatar que no existen solicitudes que comprometan a las partes actuantes en este proceso. Así mismo, le informo que no existe radicado en el Sistema de Gestión Judicial ningún memorial que se encuentre pendiente de incorporar al expediente y que revisado el Sistema de Títulos del Despacho no se encontró ningún dinero consignado en el presente asunto.

Medellín, 11 de octubre de 2019



Carolina Tobón Arango
Oficial Mayor



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, doce (12) de octubre de dos mil Veintiuno (2021)

Radicado	05-001-40-03- 006-2019-00305-00
Proceso	Verbal Sumario de Pertenencia
Demandante	Martha Cecilia Perea Carmona
Demandada	Indeterminados
Providencia	Sentencia Anticipada No. 270 – Verbal Sumario No. 013 de 2021
Decisión	Niega las pretensiones de la demanda.

MARTHA CECILIA PEREA CARMONA, por medio de apoderado judicial presentó demanda en proceso de **VERBAL SUMARIO DE PERTENENCIA** en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS**, pretendiendo la adquisición del derecho real de dominio sobre el inmueble ubicado en la Calle 26 No. 84-77 de Medellín.

ANTECEDENTES:

Una vez presentada la demanda, es admitida por auto del 3 de abril de 2019, providencia corregida por auto del 23 de abril de 2019, imprimiéndose el trámite del proceso versal sumario de pertenencia, en razón de la cuantía.

No advirtiéndose causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a emitir sentencia anticipada, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 4to del artículo 374 del C. General del Proceso, en concordancia con el artículo 278 ibídem.

PROBLEMAS JURÍDICOS

El problema jurídico a resolver consiste en determinar si se probaron los elementos para estructurar la pretensión de pertenencia en cabeza de los demandantes y si un bien que carece de matrícula registral puede considerarse privado, y por tanto, dentro del comercio.

CONSIDERACIONES:

El fundamento de la usucapión extraordinaria está en la posesión irregular para cuya operancia no es necesario tener título alguno (art. 2531 numeral 1 del Código Civil), ni hace falta demostrar buena fe, ya que esta se presume de derecho (art. 2531 numeral 2), salvo cuando ha existido previamente un título de mera tenencia, caso en el cual se presume la mala fe (art. 2531 numeral 3).

La ley ha pretendido facilitar al poseedor la adquisición de la propiedad a través de la usucapión extraordinaria; por eso, mientras que la posesión no sea violenta, es decir, consecuencia de un acto de fuerza, a causa del cual el poseedor haya despojado del bien al titular del derecho de dominio (arts. 762 y 763, Ley 201 de 1959), ni se trate de una posesión clandestina, esto es, la que se oculta a quien tiene derecho a oponerse, el poseedor puede aspirar a ganar el dominio con el transcurso del tiempo. Es una manera de hacer realidad el objetivo sustancial del derecho de dominio: la función social, tal cual lo determina la Constitución Política en su artículo 58.

Bien se sabe que la única posesión real y jurídicamente eficaz es la posesión material, o sea, la que conforme al artículo 762 del Código Civil consiste en la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, posesión que implica la aprehensión del bien y el poder que se ejerce sobre él, mediante actos de goce y transformación. Es la doctrina de la Corte Suprema de Justicia desde 1963.

Surge de lo anotado, que los elementos estructurales de la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio reglamentada en el Código Civil son estos:

- 1°** Posesión material en el prescribiente, de manera exclusiva y excluyente de todo otro derecho de cualquiera otra persona, sobre el bien;
- 2°** Que el pretendiente de la declaración de pertenencia de dominio haya poseído el bien por un lapso de tiempo legalmente determinado;
- 3°** Que se pretenda haber ganado por prescripción el dominio de un bien legalmente prescriptible, y;
- 4°** Que la posesión se haya ejercido ininterrumpidamente.

Sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria, ha sostenido la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

"Conforme a lo prescrito por el artículo 2531 del Código Civil, la prescripción adquisitiva extraordinaria no requiere título alguno y en ella se presume de derecho la buena fe. Dispone la misma norma que la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción, salvo que concurren estas dos circunstancias: primera, que quien se pretende dueño no pueda probar que el usucapiente le ha reconocido su dominio, expresa o tácitamente, durante el lapso de la prescripción, y segunda, que el mismo prescribiente compruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo. La concurrencia de estas dos circunstancias desvanece la presunción legal de mala fe que surge de un título de mera tenencia en favor de quien se pretende dueño". (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 17 de Julio de 1965)."

Así las cosas, los elementos estructurales de la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio son totalmente claros y enfáticos en señalar que se requiere una posesión material y que dicha posesión debe recaer sobre un bien legalmente prescriptible, además del término mínimo para ganar por el bien por prescripción.

Sobre el particular asunto de la prescriptibilidad del bien, en sentencia de Tutela 488 de 2014, la Corte Constitucional se pregunta si ¿Trasgrede el ordenamiento constitucional y legal colombiano la declaración de prescripción adquisitiva que efectúe un juez sobre un terreno baldío a través de un proceso de pertenencia?

Para resolver este interrogante en la citada sentencia 488, reiterada adicionalmente en las sentencias T-548-16, T-549-16 y T-407 de 2017, la Corte plantea que:

"La Carta Política de 1991 reiteró la tradicional concepción según la cual pertenecen a la Nación los bienes públicos que forman parte del territorio, dentro de los cuales se encuentran las tierras baldías. En efecto, el artículo 102 superior dispuso que: "El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación".

Mediante providencia C-595 de 1995, la Corte abordó una demanda ciudadana contra varias normas nacionales (Ley 48 de 1882, Ley 110 de 1912 y Ley 160 de 1994) que consagraban la imposibilidad jurídica de adquirir el dominio sobre bienes inmuebles a través del fenómeno de la prescripción. En opinión del actor, la Constitución actual no incluyó en su artículo 332 la

titularidad sobre los baldíos, como sí lo hacía la Carta anterior en el artículo 202-2. En tal medida, el legislador no podía consagrar la imprescriptibilidad de los mismos, en detrimento de los mandatos constitucionales que ordenan promover el acceso a la propiedad en general.

De forma unánime, la Sala Plena declaró la exequibilidad de las mencionadas normas. Resaltó que en la Constitución Política existe una disposición expresa que permite al legislador asignar a los bienes baldíos el atributo de imprescriptibilidad; a saber, el artículo 63 superior que textualmente reza: "Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables". Explicó que dentro de los bienes de uso público se incluyen los baldíos y por ello concluyó que "no se violó el Estatuto Supremo pues bien podía el legislador, con fundamento en este precepto, establecer la imprescriptibilidad de terrenos baldíos, como en efecto lo hizo en las disposiciones que son objeto de acusación".

*Aunque la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, **raíces o muebles que están en el comercio**, los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil. No en vano, el Constituyente en el artículo 150-18 del Estatuto Superior, le confirió amplias atribuciones al legislador para regular los asuntos relacionados con los baldíos, concretamente para "dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías".*

*La disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. El artículo 65 de esta norma consagra inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante un título traslativo emanado de la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos **no puede tenerse como poseedor**.*

*La precitada disposición fue avalada por la Corte en sentencia C-595 de 1995, la cual respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, **no se adquiere mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación**, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente, la providencia C-097 de*

1996 reiteró que "mientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno baldío, el ocupante simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio".

En esa medida, **los baldíos son bienes inenajenables**, esto es, que **están fuera del comercio y pertenecen a la Nación**, quien los conserva para su posterior adjudicación, y tan solo cuando ésta se realice, obtendrá el adjudicatario su título de propiedad.

En resumen, la Constitución Política de 1991, la Corte Constitucional y la legislación agraria posterior han reivindicado la imprescriptibilidad de las tierras baldías, atendiendo los imperativos y valiosos objetivos que promueven el sistema de reforma y desarrollo rural, y que justifican un régimen diferenciado y focalizado en favor de los trabajadores del campo.

Esa postura también ha sido defendida por las otras altas Cortes. Por ejemplo, el Consejo de Estado, en un proceso similar al actual, estudió la legalidad de una resolución calendada el 14 de abril de 1987, mediante la cual el Incora estipuló que el inmueble rural denominado "La Familia" era un terreno baldío, pese a que anteriormente el Juez del Circuito de Riohacha había declarado la prescripción adquisitiva del predio en favor del actor. La Sección Tercera, en fallo del 30 de noviembre de 1995, esgrimió que la prohibición de usucapir bienes baldíos "ha sido una constante en el sistema jurídico colombiano" y en tal sentido una sentencia de pertenencia en sentido contrario no es oponible al Estado, ni siquiera en consideración al principio de cosa juzgada.

De forma similar y en reciente fallo, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 18 de Julio de 2013, radicado 2007-00074, reiteró la imprescriptibilidad de los bienes baldíos como garantía del interés público y en prevención de solicitudes fraudulentas de pertenencia.

Así planteadas las cosas, careciendo de dueño reconocido el inmueble y no habiendo registro inmobiliario del mismo, 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. En este sentido, el concepto rendido por la Superintendencia de Notariado y Registro correctamente explicó que ante tales elementos fácticos, lo procedente es correr traslado al Incoder para que se clarifique la naturaleza del inmueble:

"Con lo anterior, se constata que la exigencia de la ley, va encaminada a constatar dentro del proceso que en efecto se están prescribiendo predios privados, y a descartar que se trata de bienes de uso público, como los terrenos baldíos. Es decir, en caso de no existir un propietario inscrito, ni cadenas traslaticias del derecho de dominio que den fe de dominio privado (en desmedro de la presunción de propiedad privada), y que la sentencia se dirija además contra personas indeterminadas, es prueba sumaria que puede indicar la existencia de un baldío, y es deber del Juez, por medio de sus poderes y facultades procesales decretar las pruebas necesarias para constatar que no se trata de bienes imprescriptibles"

En efecto, la sentencia proferida el 20 de noviembre de 2012 declaró que el señor Escobar Niño había adquirido el derecho real de dominio de un predio sobre el cual existen serios indicios de ser baldío. Tal decisión desconoce la jurisprudencia pacífica y reiterada no solo de la Sala Plena de la Corte Constitucional, sino de las otras altas Corporaciones de justicia que han sostenido la imposibilidad jurídica de adquirir por medio de la prescripción el dominio sobre tierras de la Nación, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

En este caso concreto, es claro que la única entidad competente para adjudicar en nombre del Estado las tierras baldías es el Incoder, previo cumplimiento de los requisitos legales. Los procesos de pertenencia adelantados por los jueces civiles, por otra parte, no pueden iniciarse, también por expreso mandato del legislador, sobre bienes imprescriptibles.

En casos como el presente, incluso la decisión de un juez de la República, formalmente válida, puede ser desatendida por el funcionario responsable cuando este advierte que la providencia trasgrede abiertamente un mandato constitucional o legal inequívoco. En efecto, el principio de seguridad jurídica no se erige como una máxima absoluta, y debe ceder cuando la actuación cuestionada representa una vía de hecho; el error, la negligencia o la arbitrariedad no crea derecho. La obediencia que se espera y demanda en un Estado Social y Democrático de Derecho, no es una irreflexiva e indiferente al contenido y resultados de una orden.

*Así las cosas, el yerro advertido por el registrador era evidente en tanto la decisión judicial recaía sobre un terreno que carecía de registro inmobiliario, por lo cual era razonable pensar que se trataba de un bien baldío. De igual manera, en la nota devolutiva se advirtió que los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, **no tienen la calidad de poseedores sino una simple expectativa**, de acuerdo al marco legal vigente. Dicha*

argumentación fue presentada oportunamente por el registrador en el acto administrativo mediante el cual se opuso inicialmente al registro.”

Sobre la presunción de bien baldío, en sentencia T-548 de 2016, posición también reiterada en la sentencia T-549 de 2016, la Corte Constitucional expuso que:

"El ordenamiento jurídico colombiano se ha preocupado por regular la situación de los bienes baldíos a través de diferentes instrumentos normativos que continúan vigentes y que se remontan al siglo pasado. A juicio de algunos intérpretes del derecho pareciese existir un conflicto aparente entre normas, al existir leyes que privilegian la presunción de bien privado y otras que fortalecen la presunción de bien baldío.

En lo que refiere a las normas que fundamentan la presunción de bien privado, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 indican que los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada, y no baldíos. De acuerdo con lo anterior, todo bien que se encuentre bajo la posesión de un particular que esté realizando sobre el inmueble hechos positivos, propios de señor y dueño, como actividades agropecuarias, tendrá la presunción de ser un bien privado.

Si se observasen estas normas de forma literal y sin atender a una interpretación sistemática, sería evidente que todo bien inmueble poseído con fines de explotación económica es de carácter privado. Sin embargo, tal y como lo ha reconocido la sentencia T-488 de 2014 y como lo destacan en sus conceptos la Defensoría del Pueblo y el Observatorio de Restitución de Tierras, es necesario acudir a otras normas del ordenamiento para realizar una labor de hermenéutica jurídica aceptable y acorde con el ordenamiento constitucional y legal.

Es así como, de forma posterior a la Ley 200, fueron expedidas diferentes normas que regulan lo relativo a los bienes baldíos del Estado, incluyendo nuevas reglas en materia de presunción y disposiciones tendientes a fortalecer la figura de los baldíos. Entre las normas posteriores esta la misma Constitución Nacional que en su artículo 63 establece que los bienes públicos son imprescriptibles, inalienables e inembargables.

Ahora bien, el constituyente consideró de tal importancia los relativos a los bienes públicos, especialmente los baldíos, que reservó la regulación de estos al Congreso de la República, dejando en manos del legislador la expedición de las normas sobre adjudicación y recuperación de tierras baldías:

En virtud de sus funciones, el legislador ha expedido diferentes estatutos sobre el tema, algunos de ellos anteriores a la Constitución de 1991. Entre estos, los artículos 674 y 675 del Código Civil, que desde 1873, reconoce que los baldíos son todos aquellos bienes que carecen de dueño, generando una clara presunción en favor de estos últimos.

Asimismo, lo hace el Código Fiscal, que además reconoce desde 1912 la imprescriptibilidad de los mismos, creando la imposibilidad jurídica de que estos bienes sean adquiridos por adjudicación judicial vía proceso de pertenencia. Es así como los artículos 44 y 61 de este último Código, aún vigentes, refuerzan la presunción de bien baldío con la que cuentan todos aquellos inmuebles que carecen de registro o de dueño.

Dicho lo anterior, podría indicarse que la Ley 200 es posterior al Código Civil y al Código Fiscal; sin embargo, a la luz de nuestro actual texto constitucional y de forma posterior al precitado precepto, han sido expedidas otras normas que reivindicán la figura de los baldíos, la presunción que favorece a estos y su absoluta imprescriptibilidad.

Es así como la Ley 160 de 1994 crea el Sistema de Reforma Agraria y regula el único procedimiento para hacerse titular de un bien baldío, otorgando la competencia para generar tal título traslativo al Incora, después Incoder y hoy Agencia Nacional de Tierras, descartando en el artículo 65 que la figura del poseedor pueda darse sobre los bienes baldíos, calificando como ocupantes a aquellas personas que exploten uno de estos bienes sin contar con previa adjudicación de la entidad competente.

Finalmente, vale recordar que el estatuto de procedimiento civil vigente reconoce en su artículo 375 que en el proceso de pertenencia no se podrán generar declaratorias sobre bienes baldíos y que, si se llegasen a tener dudas sobre la calidad del bien, deberá vincularse al proceso civil al Incoder, hoy Agencia Nacional de Tierras.

En consecuencia, el mismo sistema jurídico ha reconocido la existencia de dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que pareciesen generar un conflicto normativo. No obstante, cuando se analizan de forma sistemática permiten entrever la interpretación adecuada ante la cual debe ceder nuestro sistema jurídico.

En tal sentido, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, la Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en

*conjunto se descubre que el conflicto entre estas 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.

En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado.

Nótese entonces, que al no estar acreditado que el bien objeto del proceso de pertenencia es un inmueble privado, el juez tampoco puede tener clara su competencia para conocer del asunto, debido a que de tratarse de un bien baldío, la autoridad competente para pronunciarse acerca del reconocimiento del derecho de dominio sobre el predio sería el Incoder (en liquidación) ahora en la Agencia Nacional de Tierra, tal y como lo determina el numeral 11 del artículo 4 del Decreto 2363 de 2015, en concordancia con el artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

De esta manera, tal como se indicó anteriormente, en el asunto objeto de esta providencia se observa la falta de competencia del Juzgado Primero Civil del Circuito de Tunja para disponer sobre la adjudicación de un terreno respecto del cual no existe claridad ni certeza de que se trate de un bien privado, lo que constituye un defecto orgánico que no solo resulta insaneable, sino que además vulnera abiertamente el derecho al debido proceso, por lo que habrá lugar a declarar violado este principio.

Así las cosas, el yerro advertido por el registrador era evidente en tanto la decisión judicial recaía sobre un terreno que carecía de un propietario registrado, por lo cual era razonable pensar que se trataba de un bien baldío, tal y como lo presumen el Código Fiscal y la Ley 160 de 1994. De igual manera, en la nota devolutiva se advirtió que los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores sino una simple expectativa, de acuerdo al marco legal vigente. Dicha argumentación fue presentada oportunamente por el registrador en el acto administrativo mediante el cual se opuso inicialmente al registro y que puso sobre aviso al Incoder.”

Finalmente la Corte Constitucional en la sentencia T-407 de 2017, plantea una línea jurisprudencial con las sentencias T-488 de 2014, T-293 de 2016, T-548 de 2016, T-549 de 2016, T-461 de 2016, reiterando su posición en el sentido de que las autoridades judiciales deben tener plena certeza al momento de declarar una prescripción que el bien a usucapir no tenga la naturaleza de baldío, ya que de lo contrario se permitiría que sujetos no beneficiarios del sistema de reforma agraria se favorezcan de los bienes destinados constitucionalmente a garantizar el acceso progresivo a la propiedad rural.

En la mencionada providencia, la Corte Constitucional recuerda que la sentencia C-595 de 1995, respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles, no pueden ser adquiridos mediante la prescripción, sino por la **ocupación** y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente la sentencia C-097 de 1996 reiteró que *"mientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno baldío, el **ocupante** simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio"*.

DEL CASO CONCRETO:

En el presente asunto la señora MARTHA CECILIA PEREA CARMONA presentó demanda en proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio respecto de un inmueble situado en la Calle 26 No. 84-77, Barrio Belén Zafra, cuyos linderos son:

Por el Norte, con la calle 26, en una extensión de 5.70 metros, por el Oriente, en 9.00 metros, con propiedad de María del Pilar Ramírez, cuya nomenclatura, es la 84-71, por el Sur, linda con parte de tres propiedades, así: en dos noventa metros (2.90 metros), con propiedad de Yaneth Gil Fuentes, cuya nomenclatura es la 84-67, apto 110, y de Raquel Ibarguen, cuya nomenclatura es la 84-67, apto 210, pero también por el mismo sur, con propiedad de la señora Bertha Gongora Díaz, cuya nomenclatura es la 84-67, apto. 107, en dos con ochenta

metros (2.80 metros), para un total por el Sur, o atrás, de 5,70 metros; y, por el occidente, en doce metros con veinticinco centímetros (12,25 metros), con propiedad de la señora Yaneth Cenaida Ramírez Galeano, cuya nomenclatura es la 84-81.

Adujó la demandante que posee el inmueble desde 1980, aproximadamente, de forma pública, pacífica e ininterrumpida y que ha realizado mejoras en el inmueble, las cuales están representadas en la construcción de una sala, dos cuartos, cocina, techo y piso en cemento, en el año 2007, la pintaron y mejoraron y ya en el año 2012 realizaron la casa de nuevo.

Señaló que, según el certificado especial allegado, no aparece ninguna persona como titular de derecho real en el inmueble objeto de pertenencia.

Con la demanda se aportó certificado del Registrador de Instrumentos Públicos – Zona Sur respecto del inmueble objeto de pertenencia (fl.21), donde señala que el inmueble mencionado no registra matrícula inmobiliaria alguna, *"...determinándose de esta manera, la existencia de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales sobre el mismo, por ende NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES. Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de naturaleza BALDÍA, que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras-Antioquia..."*

Atendiendo lo preceptuado en la jurisprudencia de la Corte Constitucional en las sentencias **T-488 de 2014**, **T-293 de 2016**, **T-548 y T-549 de 2016**, así como en la **T 231/17**, que estableció la obligación que tiene el Juez de adoptar los mecanismos probatorios tendientes a esclarecer la naturaleza jurídica del bien a usucapir (pública o privada) y, por ende, a determinar si es susceptible de ser adquirido por prescripción, el Juzgado decretó como prueba de oficio un dictamen pericial sobre inmueble respecto del cual se está solicitando la declaración de pertenencia, a fin de identificar física y jurídicamente el inmueble objeto de demanda y determinar si se trataba o no de otro inmueble de mayor extensión, la cual, ante la manifestación realizada por la accionante, mediante proveído del 27 de mayo de 2021, se desiste de la prueba y se concede amparo de pobreza a la demandante.

En virtud de lo anterior, mediante auto del 8 de julio de 2021, el Despacho ordena oficiar nuevamente a la ALCALDIA DE MEDELLIN y a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A VICTIMAS, AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, a fin de que aclararan si el bien que se pretende adquirir por prescripción se trataba de un bien baldío.

Al respecto, la Alcaldía de Medellín adujo que:

"Que una vez revisado el inmueble en mención, la Unidad de Administración de Bienes Inmuebles, no tiene información que dicho lote se trate de un bien baldío, por lo que corresponde al apoderado de la parte interesada realizar el respectivo estudio de títulos del inmueble en mención..."

Por su parte señaló la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A VICTIMAS, AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, que:

"Una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV a la fecha, no se encontró Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.960088316."

Así las cosas, tal como lo ha trazado la línea jurisprudencial diseñada por la Corte Constitucional, una vez verificado por el Despacho, **de manera inequívoca, que el inmueble objeto de este proceso carece de folio de matrícula inmobiliaria**, resulta preciso destacar que no corresponde entonces a un bien de naturaleza privada, o por lo menos, prueba de ello no obra en el plenario, y sí a un bien público que pertenece a la Nación, por su connotación de **baldío**, inmueble que, por tanto, no se adquiere mediante la prescripción, sino por la **ocupación** y posterior adjudicación a través de la entidad administrativa correspondiente, contando el ocupante solo con una simple expectativa de adjudicación, bajo la esperanza de cumplir las exigencias legales pueda acceder a tal beneficio, siendo por ello necesario destacar que por su condición de baldío estos terrenos son inajenables y que se encuentran fuera del comercio.

Debe reiterarse que el Despacho desplegó la labor tendiente a determinar la naturaleza jurídica del inmueble, a fin de establecer si se trataba o no de un bien privado, siendo para ello indispensable entrar a examinar si contaba o no con folio de matrícula inmobiliaria o hacía parte de un inmueble de mayor extensión que contará con folio de matrícula inmobiliaria, carga probatorio que inicialmente correspondía a la parte actora, quien, de entrada, deja sentado que el inmueble carece de folio de matrícula inmobiliaria, caso en el cual se trataría, sin lugar a equívocos, de un bien baldío de naturaleza pública.

El material probatorio recaudado, la certificación expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte, las respuestas dadas por las entidades oficiadas y la información suministrada por el apoderado de la parte actora, al punto que la demanda es dirigida únicamente en contra de personas indeterminadas, dan cuenta de que **el inmueble carece de folio matrícula inmobiliaria**, y que por más que cuente con código catastral, así como con nomenclatura, estas últimas no tornan privado

el lote, puesto que se trata de situaciones tendientes al pago de impuestos a la administración municipal, pues por más que su ocupante se repute poseedor, ello no varía su condición de **ocupante de un predio baldío** cuya adjudicación corresponde al INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras.

No sobra reiterar una vez más que, tal como lo deja sentado la Corte Constitucional en la sentencia T-548 de 2016, la naturaleza de bien baldío surge de la ausencia de propietario privado debidamente registrado ante la autoridad competente, tal como en el asunto bajo examen acontece, siendo por ello que ante la inexistencia de un bien privado y en presencia de un bien baldío, no puede generarse la figura de la posesión, elemento central de la estructura de la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, surgiendo tan solo una mera ocupación, razón por la cual las pretensiones de la demanda están destinadas al fracaso.

DECISIÓN:

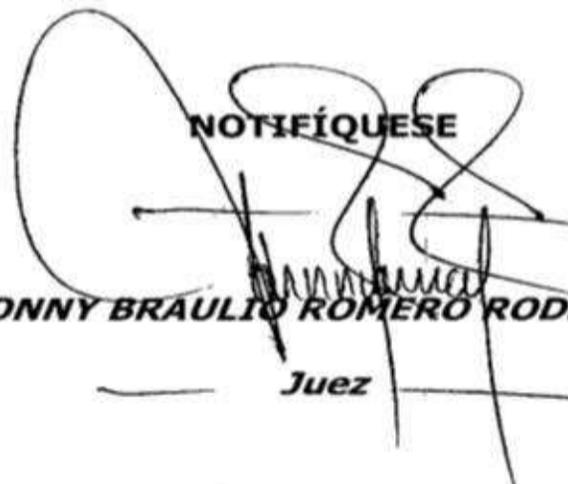
En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Estimar improcedentes las pretensiones de la demanda que, en proceso **VERBAL SUMARIO DE PERTENENCIA**, ha incoado **MARTHA CECILIA PEREA CARMONA**, en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS**.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE



JHONNY BRAULIO ROMERO RODRÍGUEZ
Juez

3

Firmado Por:

Jhonny Braulio Romero Rodriguez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 006
Medellin - Antioquia

Código de verificación: **7fcab1d07727b5147ad4f0a25e905103889686134051153efeed92b45cdae703**
Documento generado en 12/10/2021 04:17:17 PM

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