

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
RAD: 76001310300320200015000**

Santiago de Cali, 29 de octubre de 2020

Auscultada la demanda VERBAL de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO impetrada a través de apoderada judicial por la señora CECILIA BOLAÑOS DE CASTAÑEDA contra PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, el juzgado encuentra que la misma deberá rechazarse de plano, dado que el predio que se pretende usucapir tiene la naturaleza de baldío y por consiguiente es imprescriptible, no cumpliendo lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 375 del C.G.P.

En efecto al revisar los anexos de la demanda (Archivo No. 3, folios 1-2 del expediente digital) se evidencia que el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Cali señaló frente al predio objeto de usucapión lo siguiente:

*“Que revisada la información y datos suministrados por el interesado, citando la matrícula inmobiliaria 370-935985, se determinó que esta corresponde a un folio de mejoras plantadas sobre un lote de terreno de la Nación, ubicado en el corregimiento de Golondrinas en el Municipio de Santiago de Cali cuya área según reposa en los archivos de esta entidad corresponde a 7000 m2,*

*Es de anotar que se trata de un inmueble que carece de título de antecedente donde no se puede certificar a ninguna persona natural o Jurídica inscrita como titular del derecho real de dominio, toda vez que los actos de posesión inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo.*

*Cabe advertir que, el inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de naturaleza baldía, que sólo se puede adquirir por resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras-ANT, Artículo 65 de la Ley 160 de 1994, en caso de que su característica sea RURAL; y/o por Adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) Artículo 123 de la Ley 388 de 1997 en caso de que su característica sea URBANA.*

*Lo anterior en virtud a lo dispuesto por el Numeral 4º del Artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), debido a que los inmuebles que tienen la Naturaleza de Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES.”*

De la lectura del certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-93598 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (Archivo No. 3, folios 3-4 del expediente digital), se extrae que sólo tiene una venta de una mejora realizada entre ROSALINA BOLAÑOS DE VELASCO y HERNANDO

CASTAÑEDA MARÍN a través de escritura pública No. 1460 del 16 de mayo de 1980 corrida en la Notaria Quinta del Circulo de Cali.

Por consiguiente, comoquiera que dicho predio pertenece a La Nación y carece de un propietario registrado, se extrae que el mismo es un bien baldío como lo consideró el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Cali y en esa medida es imprescriptible.

Frente a este tema la Corte Constitucional en sentencia T-407/17 ha señalado lo siguiente:

*"Así las cosas, la jurisprudencia constitucional ha precisado que 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, sin embargo, 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".*

*A su vez, la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino regula lo referente a la manera como el Estado se desprende de la titularidad de los terrenos baldíos, garantiza su adjudicación y establece las prohibiciones e instituciones encargadas de materializar el deber constitucional de asegurar el acceso progresivo a la tierra.*

*Específicamente dicha Ley en los artículos 69 y 71 consagra cual tipo de personas y que requisitos son necesarios para poder ser beneficiarias del proceso de titulación de bienes baldíos. Estos son:*

*(i) Demostrar que tiene bajo explotación económica las dos terceras partes de la superficie cuya adjudicación solicita*

*(ii) Ocupación y explotación previa no inferior a cinco (5) años*

*(iii) No tener patrimonio neto sea superior a mil salarios mínimos mensuales legales*

*(iv) No Ser propietario o poseedor, a cualquier título, de otros predios rurales en el territorio nacional.*

*(v) En ningún caso ejercer el dominio, posesión o tenencia a ningún título de más de una Unidad Agrícola Familiar.*

*Por su parte en lo que respecta a la posibilidad de que los sujetos de reforma agraria accedan a la tierra el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 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:*

*"Artículo 65. La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad. Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa. La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio (...)" (subrayado fuera del original).*

*La precitada disposición fue avalada constitucionalmente en la sentencia C-595 de 1995<sup>5</sup>, la cual respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles, los cuales 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*

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 esta se realice obtendrá el adjudicatario su título de propiedad.

Cabe destacar que en el año de 1996 este Tribunal al analizar la constitucionalidad de la disposición del Código de Procedimiento Civil que prohibía el trámite de la solicitud de pertenencia sobre bienes imprescriptibles, avaló dicho contenido. La Sala Plena dentro de sus consideraciones destacó que siendo uno de los fines esenciales del Estado la prestación de los servicios públicos, resulta indispensable salvaguardar los bienes fiscales los cuales están destinados para este fin. Esta limitación en el comercio de los baldíos tampoco quebranta la igualdad en relación con los bienes privados, sobre los cuales sí procede la prescripción adquisitiva, por cuanto "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 caso su interés particular se enfrenta a los intereses generales, a los intereses de la comunidad; en el segundo, el conflicto de intereses se da entre dos particulares".

El trato diferenciado sobre los terrenos baldíos se refleja, entre otros aspectos, en un estatuto jurídico y especial que los regula contenido en la Ley 160 de 1994, así como en la prohibición de llevar a cabo procesos de pertenencia sobre estos bienes y, finalmente, en la consagración de requisitos para ser beneficiarios del proceso de adjudicación administrativa de baldíos. Tales figuras jurídicas responden con precisión a los intereses generales y superlativos que subyacen sobre estos bienes.

Al respecto, la jurisprudencia ha resaltado que el artículo 64 superior "implica un imperativo constituyente inequívoco que exige la adopción progresiva de medidas estructurales orientadas a la creación de condiciones para que los trabajadores agrarios sean propietarios de la tierra rural". Así las cosas, el objetivo primordial del sistema de baldíos es "permitir el acceso a la propiedad de la tierra a quienes carecen de ella", situando el centro de la política agraria sobre los campesinos y en mejorar "las condiciones de vida de una comunidad tradicionalmente condenada a la miseria y la marginación social".

Lo anterior, sumado a los postulados de justicia y supremacía de la dignidad humana como principios fundantes del Estado social de derecho, conlleva a impulsar la función social de la propiedad, promoviendo el acceso a quienes no la tienen y precaviendo la inequitativa concentración en manos de unos pocos. Adicionalmente, la adjudicación de bienes baldíos responde al deber que tiene el Estado de suscitar las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva, "adoptando medidas de protección a favor de quienes, por su difícil condición económica, se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta en el sector agropecuario".

El carácter especial de estos inmuebles ha llevado a que la legislación agraria contemple un conjunto de requisitos y prohibiciones en torno a su asignación, tales como: realizar una explotación previa no inferior a 5 años conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables; adjudicación en Unidades Agrícolas Familiares (UAF); no ostentar patrimonio neto superior a mil salarios mínimos mensuales legales ni ser propietario de otro bien rural.

En resumen, la Constitución Política de 1991, la legislación agraria, así como la jurisprudencia constitucional 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.

En la sentencia T-488 de 2014 esta Sala hizo alusión a la defensa que de esa postura han hecho las otras Cortes. Al respecto, trajo a colación una decisión del Consejo de Estado, en la que estudió la legalidad de una Resolución del 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 no es oponible al Estado, ni siquiera en consideración al principio de cosa juzgada:

"Ahora bien, como el Tribunal aduce, como parte de su argumentación para revocar la resolución impugnada, que el Juez Promiscuo de Riohacha profirió sentencia de prescripción adquisitiva del dominio del predio La Familia en favor, del demandante Ángel Enrique Ortiz Peláez, la Sala advierte que esta sentencia, no es oponible a la Nación, por varias razones: primero, porque como ya se indicó, va en contravía, con toda la legislación que preceptúa que los bienes baldíos son imprescriptibles;

*segundo, porque el propio proceso de pertenencia, regulado por el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, ordenaba la inscripción de la demanda en el registro, requisito que, en este caso, se omitió..., y, tercero, porque si bien es cierto la cosa juzgada merece la mayor ponderación, el mismo estatuto procesal civil en el artículo 332 consagra excepciones, como es el caso previsto en el citado artículo 407, numeral 4°.*

*De igual forma, se citó el fallo de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la que reiteró la imprescriptibilidad de los bienes baldíos como garantía del interés público y en prevención de solicitudes fraudulentas de pertenencia. Al respecto, sostuvo que "su afectación, así no sea inmediata sino potencial al servicio público, debe excluirse de la acción de pertenencia, para hacer prevalecer el interés público o social sobre el particular". Añadió lo siguiente:*

*"Por esa razón, esta Sala afirmó que "hoy en día, los bienes que pertenecen al patrimonio de las entidades de derecho público no pueden ganarse por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, no porque estén fuera del comercio o sean inalienables, como si ocurre con los de uso público, sino porque la norma citada (art. 407 del C. de P.C., se agrega) niega esa tutela jurídica, por ser 'propiedad de las entidades de derecho público', como en efecto el mismo artículo lo distingue (ordinal 4°), sin duda alguna guiado por razones de alto contenido moral, colocando así un dique de protección al patrimonio del Estado, que por negligencia de los funcionarios encargados de la salvaguardia, estaba siendo esquilado, a través de fraudulentos procesos de pertenencia" (sentencia de 12 de febrero de 2001, exp. 5597, citada en el fallo de 31 de julio de 2002, exp. 5812)" (subrayado fuera del original).*

*Queda de esta manera absolutamente claro que los bienes baldíos no pueden, bajo ninguna circunstancia, ser objeto de adjudicación en un proceso de pertenencia."*

Conforme lo anterior, es menester indicar, que el régimen de la usucapión es exclusivo de los bienes susceptibles de dominio particular, o, lo que es lo mismo, los bienes de dominio público no están cobijados por las normas que rigen la declaración de pertenencia, por lo que un eventual proceso de esta índole no tiene la aptitud de cambiar la naturaleza jurídica de un bien del Estado de imprescriptible a prescriptible.

Por consiguiente, corresponde a ese despacho judicial rechazar de plano la presente demanda. Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** RECHAZAR de plano la presente demanda VERBAL de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO impetrada a través de apoderada judicial por la señora CECILIA BOLAÑOS DE CASTAÑEDA contra PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, toda vez que la declaración de pertenencia recae sobre un bien baldío (Art. 375, Núm. 4 del C.G.P).

**SEGUNDO:** Sin necesidad de devolver la demanda por haber sido presentada de manera virtual.

**TERCERO:** ARCHÍVESE la actuación previa cancelación de su

radicación.

**CUARTO:** RECONOCER personería a la abogada NURELBA GUERRERO BETANCOURT identificado con C.C. N° 31.839.378 y tarjeta profesional N° 35.134 del C.S. de la J. como apoderada judicial de la demandante, conforme al poder conferido.

4

## **NOTIFÍQUESE**

***Firma electrónica<sup>1</sup>***

**RAD: 76001-31-03-003-2020-000150-00**



**Firmado Por:**

**CARLOS EDUARDO ARIAS CORREA  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

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:

**e97440febf6034202029b4481219b93b248e9de03925513f302d1a0361  
458f8**

Documento generado en 29/10/2020 04:28:48 p.m.

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

---

<sup>1</sup> Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>