

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

SUPÍA – CALDAS

Interlocutorio N°021

Dieciséis (16) de Enero de dos mil veinticuatro (2024)

Referencia:

Proceso: PERTENECIA

Demandante: DEICY AMANDA MORENO QUINTERO C.C25.213.127

Demandado: PERSONAS INDETERMINADAS

Radicado: 17777408900120230039300

Procede el Despacho a resolver sobre la admisibilidad de la demanda de la referencia, para lo cual se hacen las siguientes,

CONSIDERACIONES

Revisada la demanda y sus anexos, pudo percatarse esta Dependencia Judicial que:

La parte actora pretende con la demanda, se declare en favor suyo la prescripción extraordinaria de dominio del bien inmueble *Un lote de terreno con casa de habitación construida en ladrillo de barro y teja de eternit ubicado en la vereda Mudarra, Municipio de Supía a orilla de la carretera central desgajado de otro lote de mayor extensión, lo que vende mide 10 metros de frente por 50 metros de fondo y en la parte del fondo tiene 27 metros de ancho mejorado con arboles frutales determinado por los siguientes linderos por el frente con la carretera central que conduce al municipio de Supía por un costado con la quebrada él Salado por el fondo con predios de Alberto Anduquia y por el otro costado con predios de la Señora Maria Nelly Valencia.* Conocido como BOREAL, y ubicado en la Vereda Mudarra del municipio de Supía – Caldas, del cual no se aporta número de F.M.I.” y del que se busca sea ordenada la apertura de Folio de Matrícula Inmobiliaria y se ordene la inscripción de la propiedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Con los anexos de la demanda, no se aporta el Certificado Especial de Pertenencia ni Certificado de Tradición del predio, dado que el mismo no cuenta con F.M.I y sólo tiene asignación de Ficha Catastral N°17777000000000220160500000003, por lo que no se cuenta con Antecedente Registral oficial, y no se puede validar la titularidad del predio. En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta lo referido se tiene que: **No se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, toda vez que no hay antecedentes registrales y no se posee Folio de Matrícula Inmobiliaria.**

(...). Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de consulta, puede tratarse de un predio de **naturaleza baldía**, que solo 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 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 de lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (...), debido a que los inmuebles que tengan la naturaleza de Baldíos de la Nación son **IMPREScriptIBLES**”

De tal manera que si el certificado indica que figura un particular como titular (es) de derechos reales principales, sobre el bien inmueble objeto de certificación, se trataría de un predio de dominio privado; contrario sensu, es decir, cuando el certificado indica que no figura titular o titulares de derechos reales principales o que el inmueble no presenta antecedente registral en

esa oficina, se trataría de un predio no susceptible de adquirirse mediante el proceso de pertenencia a través del procedimiento regulado en el artículo 375 de la ley 1564 de 2012. (...).

Así las cosas, **cuando el predio objeto a usucapir carece de matrícula inmobiliaria** o en su defecto la demanda es admitida con predios en falsa tradición sin titulares de derechos reales no es procedente la prescripción de acuerdo al artículo 375 Numerales 4 y 5 del Código General del Proceso”

En ese orden de ideas, y dado que el propietario de un inmueble es quien aparece como tal en el respectivo registro de instrumentos públicos, y que los bienes que no cuenten con un registro deben considerarse como baldíos, cuyo dominio siempre es del Estado, se puede afirmar con certeza que el predio que se pretende usucapir es un **bien baldío**, véase que carece de antecedentes registrales, y en este caso, no cuenta con número de Folio de Matrícula. Significa ello que el predio no tiene un propietario y por tanto se presume del Estado, y por tanto su adjudicación le compete a la Agencia Nacional de Tierras, por tratarse de un predio de naturaleza RURAL.

Así lo sostuvo la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil, en sentencia STC9845-2017, del 10 de julio de 2017, siendo Magistrado ponente el doctor ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, “A su turno, el artículo 675 del Código Civil se refiere a los baldíos, al establecer imperativamente que «[s]on bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño», norma que se incluyó, no como mera presunción sino como un mandato legal”.¹

En esa misma providencia y haciendo alusión a la jurisprudencia constitucional, expuso:

“De igual manera, la jurisprudencia constitucional ha puntualizado, que las tierras baldías «son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley» (Resalta la Sala, C.C. C-595 de 1995).

Bajo esa perspectiva, solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de los particulares por medio de la adjudicación y con el cumplimiento de ciertos requisitos, es más, en el transcurso de los años el legislador ha prohibido la adquisición de esos bienes por otro modo distinto a ese, ni siquiera por usucapión, así por ejemplo el artículo 2519 del Código Civil establece que «Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso».

Luego, el artículo 3° de la Ley 48 de 1882 consagró que: «[l]as 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». Así mismo, el canon 61 de la Ley 110 de 1912 dispuso que «[e]l dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción» y en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 se estableció que:

«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 se 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» (Resalta la Corte)”. (Negrilla propia).

Y finalmente concluyó:

“En ese contexto, resulta claro que los bienes baldíos son aquellos cuya titularidad está en cabeza del Estado y se encuentran situados dentro de los límites del mismo, y en virtud de esa calidad, los particulares pueden hacerse dueños de éstos sólo y exclusivamente por adjudicación administrativa,

¹ STC9845-2017.

para lo cual deberán acreditar ciertos requisitos contemplados en la ley, no siendo posible adquirirlos por otro modo como la usucapión”².

Con base en lo anterior, se tiene que no puede utilizarse la vía de la prescripción adquisitiva para obtener la titularidad del lote de terreno que da cuenta la demanda, pues por sus características debe presumirse como baldío y por tanto **adjudicable** por el Estado y a través de trámites administrativos, en este caso, ello le corresponde a la Alcaldía Municipal, ya que es un bien urbano, no debe olvidarse que con la Ley 71 de 1917 se vino a establecer en nuestro ordenamiento jurídico la adjudicación como único camino para adquirir el dominio de los baldíos por particulares.

Cabe resaltar que el hecho de poseer una ficha catastral no significa que se posea un antecedente registral, recuérdese que antaño no solo el propietario del predio estaba legitimado para solicitarla, los terceros o poseedores también procedían a ello, y la base de datos con que cuenta el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”, no establece de manera alguna la propiedad respecto de los predios.

En la misma línea argumentativa, se encuentra también una falta de legitimación en la causa ya que respecto del inmueble objeto de litis, no hay registro de titular de derechos reales principales sujetos a registro, como lo manda el artículo 375 del Código General del Proceso, y por versar el objeto de este asunto sobre un bien imprescriptible, se declarará la FALTA DE COMPETENCIA para tramitar la presente demanda, recuérdese para el efecto el contenido del artículo 6°, numeral 1° - inciso segundo del Código General del Proceso, que es del siguiente tenor:

“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 (...).” (Negrilla fuera de texto original).

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUPÍA, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO por **FALTA DE COMPETENCIA** la presente demanda **PERTENENCIA**, instaurada por **DEICY AMANDA MORENO QUINTERO** contra **PERSONAS INDETERMINADAS**, conforme a las consideraciones que anteceden.

SEGUNDO: REMÍTASE el expediente a la Agencia Nacional de Tierras.

TERCERO: En firme esta providencia, archívese lo actuado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MARLON ANDRÉS GIRALDO RODRIGUEZ
JUEZ

² Ibídem.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el estado
N°004 del 17 de Enero de 2024

YAMILÉ GAITÁN GONZALEZ
SECRETARIA