

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL  
SUPÍA – CALDAS

Interlocutorio N°370

Siete (07) de Mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Referencia:

Proceso: PERTENECIA

Demandante: SARA CRISTINA PULGARIN SALDARRIAGA C.C1.038.626.329  
MONICA ANDREA PULGARIN SALDARRIAGA C.C32.299.876  
ELIANA MARCELA PULGARIN SALDARRIAGA C.C1.036.652.919

Demandado: PERSONAS INDETERMINADAS

Radicado: 1777408900120240010500

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 solar, ubicado en la Carrera 3a Calles 9a y 10a , area urbana del Municipio de Supia Caldas, y comprendido por los siguientes linderos: ### POR EL ORIENTE CON LA CARRERA TERCERA (3a); POR EL OCCIDENTE CON SOLAR DE JESUS MARIA MORENO; POR EL NORTE Y SUR CON SOLARES DEL MUNICIPIO ###. El anterior bien inmueble se identifica con la matricula inmobiliaria Nro. 115-8286. En la zona urbana del municipio de Supía – Caldas*” dicho inmueble se identifica con F.M.I 115-8286 registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de Riosucio – Caldas y del que se busca sea declarada por vía prescripción extraordinaria de dominio que las demandantes son dueñas del bien y se ordene la inscripción de la propiedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Con los anexos de la demanda, se aporta el Certificado Especial de Pertenencia donde se determina que dicho predio tiene antecedente registral en Falsa Tradición y que: *“No se puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo” “Cabe advertir que respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de naturaleza baldía que poso puede adquirirse 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), como es el caso.*

Así mismo, se aporta Certificado de Tradición del predio, identificado con F.M.I 115-8286 en donde se evidencia que no se tiene titularidad de dominio y por ende, no se encuentra una persona con dicho derecho real, al encontrarse en Falsa Tradición. 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 el antecedente registral está en Falsa Tradición.**

(...). *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, a pesar de contar con Folio de Matrícula Inmobiliaria, dicho antecedente está en Falsa Tradición, lo que no permite designar una titularidad del dominio. Significa ello que el predio no tiene un propietario y por tanto se presume del Estado, y por tanto su adjudicación le compete al Ente territorial, en este caso a la Alcaldía Municipal, por tratarse de un predio de naturaleza URBANO.

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”.<sup>1</sup>

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 3º 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

---

<sup>1</sup> STC9845-2017.

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

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 de Supía, ya que es un bien urbano.

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. Aunado a ello, se determina de forma clara y expresa tanto en el certificado de tradición como en el Certificado especial de pertenencia, que se tiene un antecedente registral en Falsa Tradición y no se puede determinar titular de derechos reales de dominio.

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 y se RECHAZA DE PLANO, recuérdese para el efecto el contenido del artículo 6º, numeral 1º -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 PROMISCO MUUNICIPAL DE SUPÍA, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE

**PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO** por **FALTA DE COMPETENCIA** la presente demanda **PERTENENCIA**, instaurada por **SARA CRISTINA PULGARIN SALDARRIAGA – MONICA ANDREA**

---

<sup>2</sup> Ibídem.

**PULGARIN SALDARRIAGA – ELIANA MARCELA PULGARIN SALDARRIAGA** contra **PERSONAS INDETERMINADAS**, conforme a las consideraciones que anteceden.

**SEGUNDO: REMÍTASE** el expediente a la Alcaldía Municipal de Supía.

**TERCERO:** En firme esta providencia, archívese lo actuado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**MARLON ANDRÉS GIRALDO RODRIGUEZ**  
**JUEZ**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La providencia anterior se notifica en el estado  
N°072 del 08 de Mayo de 2024

**YAMILÉ GAITÁN GONZALEZ**  
**SECRETARIA**