

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
VICTORIA – CALDAS

Victoria, diez (10) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia Civio No. 62

Rad. Juzgado: 2021-00039-00

Procede el despacho a emitir sentencia anticipada dentro del presente proceso Declarativo- verbal de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio promovido por GLADYS GONZALEZ ORJUELA contra personas indeterminadas, por encontrarse reunidos los presupuestos de que trata el artículo 278 del Código General del Proceso.

Los hechos que dieron origen a la presente demanda son los que a continuación se indican:

-Que la actora, mediante documento privado suscrito el 12 de agosto de 2010, adquirió mediante contrato de compraventa un lote de terreno que hace parte de uno de mayor extensión ubicado en la antigua salida a Honda del área urbana del municipio de Victoria, que mide 784 M2 comprendido dentro de los siguientes linderos ###ORIENTE: con la bodega del municipio en 56M; OCCIDENTE: con Reinaldo Hoyos en 56M; NORTE: con Asoceiba ehn 14M y SUR: con la carretera que va a Honda y encierra###.

-Que el predio a usucapir hacía parte de uno de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 106-22854, mismo que actualmente según certificado

expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de La Dorada se encuentra con matrícula cerrada.

-Que el predio que se pretende usucapir tiene física o materialmente una medida diferente a la reportada por el Instituto Geografico Agustin Codazzi, en tanto la medida que allí se indica es de 1093M2, siendo la correcta 782M2.

-Que desde hace mas de diez años el extremo actor ha ejercido la posesión quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe sobre el predio que se pretende usucapir, ejerciendo actos de señora y dueña tales como limpia del terreno, construcción de cercas y pago de impuestos, agregando que nunca nadie le ha disputado la propiedad del bien.

-Que la actora ha dado continuidad a la posesión ejercida por otros, sumando una posesión de mas de 20 años, con ánimo de señora y dueña.

-Que el inmueble pretendido en prescripción no supera el valor de 250 salarios mínimos mensuales vigentes, teniendo un avalúo de dos millones doscientos ochenta y un mil pesos.

-Que a la fecha no se puede certificar a ninguna persona como titular inscrita del derecho real de dominio, lo cual se evidencia en el predio de mayor extensión del cual se desprende el terreno a usucapir, el cual registra folio de matrícula cerrado.

PRETENSIONES

Con base en los hechos expuestos pretende la demandante que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble anteriormente descrito, por haberlo ganado mediante la figura de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Y, en consecuencia, depreca que se ordene la asignación de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Dorada, procediendo con la respectiva inscripción de la sentencia.

RELACION PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto del 4 de mayo de 2021, ordenándose el emplazamiento de personas indeterminadas; por cuanto estos no comparecieron siendo debidamente emplazados, se nombró curador ad-litem para que los representara, quien se notificó personalmente y contestó el libelo dentro del término legal, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones por considerar que el bien a usucapir es imprescriptible por tratarse de una propiedad perteneciente a este municipio.

De otro lado, mediante providencia del 30 de junio del corriente año fue ordenada la vinculación procesal del señor HECTOR GALVEZ MONTOYA, quien según certificado expedido por el IGAC el 4 de junio de 2021, figura como propietario del bien pretendido en usucapión, ahora bien, teniendo en cuenta que fue allegado certificado de su defunción y sus herederos determinados e indeterminados no comparecieron al proceso acreditando su interés legítimo, fue nombrado curador que los representara, quien en igual sentido se opuso a la prosperidad de las pretensiones por las consideraciones expuestas en párrafo que antecede.

CONSIDERACIONES

• Presupuesto Procesales y problema jurídico

Observa el Juzgado que la relación procesal se ha constituido en legal forma y no se avizora vicio que pueda nulificar lo actuado.

La acción impetrada persigue obtener que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble ya descrito, por haberlo ganado mediante la figura de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Y, en consecuencia, depreca que se ordene la asignación de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Dorada, procediendo con la respectiva inscripción de la sentencia.

Vistos los argumentos aducidos al interior de las presentes diligencias, emerge el siguiente problema jurídico a resolver:

- ¿Si se configuran los presupuestos para dictar la sentencia anticipada?

- ¿En caso afirmativo, si en el presente caso se encuentra configurada la causal prevista en el numeral cuarto del artículo 375 del Código General del Proceso, que indica: "la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público"

De lo anterior, se evidencia que al Juzgador le asiste la obligación de proferir la mencionada sentencia, en el momento en que observe claramente los presupuestos concernientes a que el predio objeto de la acción de prescripción adquisitiva de dominio ostenta la calidad de bien de uso público, fiscal, adjudicable o baldío o cualquier tipo de bien imprescriptible.

Así las cosas, se tornan innecesarias agotar las ulteriores oportunidades procesales, para así armonizar la celeridad y eficiencia que impone la función de administrar justicia con el derecho sustancial.

Sobre el particular ha establecido la Corte Suprema de Justicia:

"Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.

De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane". (SC12137, 15 ag. 2017, rad. n° 2016-03591-00).

Presupuestos de la acción de pertenencia.

- La adquisición de dominio por prescripción.

La Ley Civil Colombiana ha establecido la Acción de Declaratoria de Pertenencia, con el fin de darle certeza jurídica a las situaciones de aquellos poseedores que carecen de título inscrito ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, respecto de bienes inmuebles, o que teniéndolo, no es el verdadero justo título para poder afianzar su titularidad y sanear de vicios su derecho, por lo que deben acudir a este proceso a demostrar el derecho que tienen como poseedores respecto de la propiedad del bien a usucapir. La Constitución Nacional contempla en su artículo 58, el derecho constitucional fundamental de la propiedad privada, allí se establece que esta debe tener una función social. Por ello, el reconocimiento del legislador del fenómeno jurídico de la prescripción adquisitiva, a pesar que primero tuvo existencia la norma jurídica que el constituyente reconoció posteriormente como derecho constitucional fundamental.

La Legislación Civil, contempla la Prescripción Adquisitiva de Dominio como un modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales, el artículo 2512 del Código Civil lo define así : “ *La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*”. De aquí surge un doble aspecto: modo originario de adquirir el dominio de las cosas ajenas y como modo de extinguir las obligaciones y las acciones; por su parte, el artículo 2518 del Código Civil, contempla la prescripción adquisitiva de dominio, el mismo establece: “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.”.

Debe destacarse que se exigen cuatro requisitos o condiciones para adquirir por prescripción: **1.-** Que el bien sea susceptible de adquirir por prescripción. Este requisito corresponde a que el bien se encuentre dentro del comercio humano, que no sea un bien público, que no esté prohibido por la ley para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio. **2.** Haber poseído materialmente el bien por el tiempo que la ley exige. La ley establece un tiempo necesario para poseer materialmente un bien sin ser su dueño y poderlo adquirir por prescripción. **3.** Posesión Ininterrumpida. Significa que ninguna persona le haya disputado la posesión material al demandante.

El artículo 764 del Código Civil, establece: “La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena

fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición. La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que esta haya debido efectuarse por la inscripción del título.” **4.** Identidad entre el bien poseído y el bien pretendido en la demanda. En punto de la relación posesión-bien (objeto poseído), es necesaria una triple identidad respecto del bien inmueble, sin la cual no es jurídicamente posible aceptar ni sostener que se ha demostrado la posesión exigida por la ley para ganar el dominio por el modo de la prescripción. Esa triple identidad consiste, ni más ni menos, en que haya exacta coincidencia entre el bien real y efectivamente poseído por el que pretende ganar el dominio por prescripción, con el bien al cual se refieren los hechos de la demanda, y con aquél bien al cual corresponde el certificado de libertad y propiedad aportado para satisfacer el requisito formal necesario de conocer quién figura como propietario, porque ha de ser el otro extremo de la relación jurídico-procesal.

- La legitimación en la causa.

El artículo 375 del Código General del Proceso indica “Declaración de pertenencia. En las demandas sobre declaración de pertenencia se aplicaran las siguientes reglas: “1. *La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse en contra de ella.*” La legitimación en la causa por activa, la tiene el poseedor o poseedora material del bien inmueble objeto de la demanda de pertenencia; en el presente caso la demandante, alega ser poseedora material del inmueble descrito en el libelo introductor.

En igual sentido, respecto de la legitimación en la causa por pasiva se tiene que la misma la ostenta quien figure como titular de derechos reales sobre el bien que se pretende usucapir. Para el caso, se tiene que la demanda fue dirigida contra personas indeterminadas toda vez que no existe folio de matrícula inmobiliaria vigente que acredite la titularidad del derecho real de dominio respecto de alguna persona., puesto que el mismo fue cerrado.

Ahora bien, en aras de respetar las garantías procesales que le asisten a las partes, este despacho ordenó la citación de los herederos determinados e indeterminados del señor HECTOR GALVEZ MONTOYA, toda vez que según certificado expedido por el Instituto Geografico Agustín Codazzi ostenta el derecho real de dominio, no obstante, tal certificado no constituye título; se insiste, será siempre el folio de matrícula inmobiliaria el documento idóneo para acreditar la calidad de dueño respecto de un bien.

Así entonces, Se procederá a verificar si los requisitos exigidos por la Ley para adquirir por este modo el dominio de las cosas ajenas se cumplen.

1. Que el bien sea susceptible de adquirir por prescripción. El predio objeto de este proceso es un inmueble urbano, el cual no reputa dueño, por cuanto no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria que describa titulares de derechos reales de dominio, en razón de ello, la demanda fue dirigida contra personas indeterminadas.

Al respecto, vale la pena precisar los siguientes puntos a saber:

La solicitud de prescripción sobre bienes que no cuentan con folio de matrícula inmobiliaria ha sido ampliamente debatido por la Corte Constitucional en sentencias como la T 488 de 2014 y la T 549 de 2016, considerando que en tales predios deben mantenerse incólume su presunción de baldíos. En cuanto a este tipo de terrenos, en la última sentencia precitada indicó el Órgano de Cierre Constitucional:

"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^[90], 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:

"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.

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. (Resaltado del despacho)

Vale la pena insistir entonces en que el fundo que carece de antecedentes registrales debe presumirse como bien baldío, esta interpretación judicial fue dada mediante sentencia 11001-02-03-000-2018-02489-00 del 16 de enero de 2016 con ponencia del Dr. Francisco José ternera, mediante la cual se dio un giro jurisprudencial que a la fecha se mantiene incólume. Ello, con soporte en los artículos 65 de la ley 160 de 1994, 675 del código civil, 375 del código general del proceso y 4º de la ley 1579 de 2012, entre otros.

Así, preceptúan dos de las referidas normas:

"Artículo 675 del código civil: Bienes baldíos. Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.

ARTÍCULO 65 ley 160 de 1994. 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". (...)

Pues bien, examinado el *sub judice* pretende la demandante GLADYS GONZALEZ ORJUELA obtener la prescripción adquisitiva de dominio de un lote de terreno que carece de folio de matrícula inmobiliaria, que hace parte de uno de mayor extensión ubicado en la antigua salida a Honda del área urbana del municipio de Victoria, que mide 784 M2 comprendido dentro de los siguientes linderos ###ORIENTE: con la bodega del municipio en 56M; OCCIDENTE: con Reinaldo Hoyos en 56M; NORTE: con Asoceiba ehn 14M y SUR: con la carretera que va a Honda y encierra###, lo que prima facie permite mantener incólume la presunción de naturaleza baldía.

Así, al tenor de lo expuesto en las precitadas normas y en concordancia con los lineamientos señalados en la jurisprudencia constitucional aludida, resulta evidente la improcedencia de la declaratoria de pertenencia en el presente caso por tratarse de un bien cuya naturaleza lo hace imprescriptible, recurdese que careciendo de folio de matrícula inmobiliaria el predio se constituye en un bien baldío y por ende en propiedad del estado. En consecuencia, le asiste razón al Dr. Reinaldo Figueroa Malambo, en su condición de curador ad litem designado en el caso de marras, cuando afirma que tratándose el pretendido de un bien de uso público se torna imprescriptible.

Para reforzar la anterior se tiene que en Sentencia C 9845 de 2017, proferida por la sala de casación civil y agraria de la H. Corte Suprema de Justicia, con ponencia del magistrado Alvaro Fernando García Restrepo, se indicó:

De este modo entonces, el fundamento central para el análisis de la procedencia o no de la protección constitucional invocada debe ser, sin duda, la naturaleza del bien pretendido en usucapión, razón por la que la Sala abordará el estudio constitucional de la decisión de fondo antes individualizada, anticipando que habrá de protegerse el debido proceso de la entidad accionante, pues el Despacho convocado al decidir de la forma como lo hizo, incurrió en un defecto fáctico al omitir valorar que el predio rural «Los Almendros», situado en la «vereda Guamal» del Municipio de El Guamo (Tolima), carecía de antecedentes registrales, y por ende, de titulares de dominio anteriores, por lo que se presumía que su naturaleza era baldía.

4.1. En efecto, el artículo 202 de la Constitución Nacional de 1886 establecía que pertenecen a la «República de Colombia»:

«1. Los bienes, rentas, fincas, valores, derechos y acciones que pertenecían a la Unión Colombiana en 15 de abril de 1886.

2. Los baldíos, minas y salinas que pertenecían a los Estados, cuyo dominio recobra la Nación, sin perjuicio de los derechos constituidos a favor de terceros por dichos Estados, o a favor de éstos por la Nación a título de indemnización.

3. Las minas de oro, de plata, de platino y de piedras preciosas que existan en el territorio nacional, sin perjuicio de los derechos que por leyes anteriores hayan adquirido los descubridores y explotadores sobre algunas de ellas» (Subraya la Sala).

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.

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»

Por tal razón en concordancia con la inexistencia de folio de matrícula inmobiliaria para el bien pretendido en prescripción, no queda otro camino que acatar la doctrina jurisprudencial reseñada,

DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VICTORIA, CALDAS, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

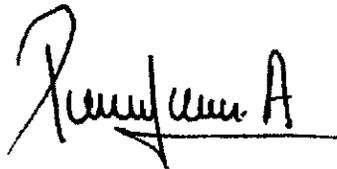
FALLA:

PRIMERO. DECLARAR la terminación anticipada del presente proceso con trámite verbal y con pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio promovido por GLADYS GONZALEZ ORJUELA contra personas indeterminadas.

SEGUNDO: En consecuencia, NEGAR las pretensiones de la demanda.

tercero: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paula Lorena Alzate Gil', written in a cursive style with a horizontal line underneath.

**PAULA LORENA ALZATE GIL
JUEZ**

