



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE

SECRETARIA: Pasa al Despacho del señor Juez la presente demanda de PERTENENCIA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, interpuesta por JOHANA PEREA ARANGO, mediante apoderado judicial, contra PERSONAS INDETERMINADAS. Sírvase proveer.

Los días comprendidos entre el 11 y el 15 de abril de 2022, no corren términos judiciales en virtud de la vacancia judicial de Semana Santa. Así mismo, se deja constancia que, las dos últimas semanas del mes de abril el Despacho se encontraba atendiendo otros asuntos prioritarios (audiencias de garantías con detenido, tutelas y desacatos). Sírvase proveer.

Yotoco, Valle, 04 de mayo de 2022.

Claudia Lorena Flechas Nieto.
Secretaria

Proceso: Pertencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio
Demandante: Johana Perea Arango, mediante apoderado judicial
Demandados: Personas Desconocidas e Indeterminadas
Radicado: 7689040890012022-059-00

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Yotoco, Valle del Cauca, cuatro de mayo de dos mil veintidos.
Auto Interlocutorio Civil No. 183

Procede el Despacho a resolver la posibilidad de admitir la demanda de PERTENENCIA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO interpuesta por la Sra. JOHANA PEREA ARANGO, mediante apoderado judicial, contra PERSONAS INDETERMINADAS.

Para decidir el problema jurídico planteado el Juzgado debe estudiar algunas situaciones jurídicas relevantes, aplicables al caso, como se explica a continuación:

Se observa en el texto de la demanda que la parte demandante pretende que se le otorgue título de propiedad sobre un predio con folio de matrícula inmobiliaria **373-13913**, sobre el cual se allega Certificado especial de pertenencia expedido por la Registradora Seccional de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga, el cual en el inciso final del numeral primero indica: **“LA NO EXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES”**.

CONSIDERACIONES

Recibida la documentación a la que hace referencia la ley, y estudiada la demanda y sus anexos, la tesis del Despacho será la de inadmitir la demanda por cuanto los elementos constitutivos de la misma hacen pensar con alta probabilidad de verdad que nos encontramos frente un bien inmueble urbano baldío, por lo que este Juez, carece de jurisdicción y competencia para tramitar la demanda.

Con tales elementos y con apoyo de los criterios plasmados por la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014, en ejercicio del mandato establecido en el artículo 6 de la Ley 1561 de 2012 se procederá a inadmitir la demanda por encontrarnos frente al caso de un bien típicamente baldío. Dijo la Corte Constitucional lo siguiente:

“(i) Los bienes de uso público, además de su obvio destino se caracterizan porque “están afectados directa o indirectamente a la prestación de un servicio público y se rigen por normas especiales”. El dominio ejercido sobre ello se hace efectivo con medidas de protección y preservación para asegurar el propósito natural o social al cual han sido afectos según las necesidades de la comunidad¹.



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE

(ii) *Los bienes fiscales, que también son públicos aun cuando su uso no pertenece generalmente a los ciudadanos, se dividen a su vez en: (a) bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno “igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes”; y (b) bienes fiscales adjudicables, es decir, los que la Nación conserva “con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley”, dentro de los cuales están comprendidos los baldíos”.*

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”.

6.2.2 *La disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994², 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 (...)” (subrayado fuera del original).

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 adquiera 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 “[m]ientras 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.¹ Ese mismo año, al analizar la constitucionalidad de la disposición del Código de Procedimiento Civil que prohíbe el trámite de la solicitud de pertenencia sobre bienes imprescriptibles, la Corte (C-530 de 1996) avaló ese contenido. 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

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-536 de 1997. La Corte declaró exequibles los incisos 9º, 11 y 12 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, por considerar que no desconocen los artículos 13, 58 y 83 de la Constitución.

² Si bien posteriormente se promulgó la Ley 1152 de 2007, la cual derogaba la Ley 160, la Corte declaró inexecutable la primera por violación del derecho fundamental a la consulta previa. De este modo, se entiende que la Ley 160 de 1994 recobró su vigencia a partir del momento en que se declaró la inconstitucionalidad del Estatuto de Desarrollo Rural. Ver al respecto las sentencias C-175 de 2009 y C-402 de 2010.



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE

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”.

6.2.3. *El trato diferenciado sobre los terrenos baldíos que se refleja, entre otros aspectos, en un estatuto especial (Ley 160 de 1994), en la prohibición de llevar a cabo procesos de pertenencia y en la consagración de requisitos para ser beneficiarios del proceso de adjudicación administrativa, responde a los intereses generales y superlativos que subyacen.*

(...) Esta jurisprudencia encuentra eco en los conceptos rendidos por las entidades vinculadas en este proceso de revisión. Así, para el Incoder (hoy ANT) es claro que “el proceso de declaración de pertenencia no tiene el alcance de cambiar la naturaleza jurídica de un bien baldío, convirtiéndole de imprescriptible a prescriptible”. El documento rendido por la Superintendencia de Notariado y Registro, por su parte, advierte que “[n]o es viable el registro de sentencias judiciales que declaren la pertenencia de bienes inmuebles rurales que no han salido del dominio del Estado (baldíos) y por tanto no tienen folio de matrícula inmobiliaria”.

Al respecto debe precisar el Despacho que la documentación recibida como corresponde al predio identificado con folio de matrícula 373-13913.

En tratándose de esta clase de predios carentes de titular de derechos reales que nunca han tenido dueño conocido, la Jurisdicción Ordinaria, no es la competente para dilucidar tal clase de situaciones, ni mucho menos dota de competencia al Juez Ordinario para adjudicar dicho inmueble.

Ahora bien, si de acuerdo con la jurisprudencia citada no es posible adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, aquellos bienes baldíos, considera este Juzgado, tampoco es posible acudir a la Ley 1561 de 2012 para otorgar títulos de propiedad sobre bienes que son inalienables e imprescriptibles, y sobre los cuales no pueden ejercerse actos de posesión regular o irregular propiamente dichos, sino de ocupación y cuya situación corresponde resolver al INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras ANT.

Tenemos entonces que en el caso que nos ocupa de acuerdo a lo expresamente informado por la oficina de Registro de Buga sobre la **ausencia de titular o titulares de derechos reales** inscritos en el respectivo folio de matrícula, es decir que no existe propietario inscrito sino únicamente transferencia de derechos y acciones los cuales NO acreditan el derecho real de propiedad (artículo 669 C.C.) ha de darse aplicación a lo previsto en las leyes citadas y desarrolladas por la jurisprudencia constitucional como criterio auxiliar de interpretación, concepto este reiterado por la Sala de Casación Civil en sentencia de 10 de Julio de 2017, M.P. Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO STC9845 2017. Radicación n.º 73001-22-13-000-2017-00239-01, la cual expone:

Al respecto, en un caso reciente de contornos idénticos la Corte Constitucional consideró que:

*«[L]os 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***



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE

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 a 78 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, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable» (Sentencia T-548 de 2016).

La Ley 2044 de 2020, en su artículo 2º, define bien baldío urbano: (...) **Son aquellos bienes de propiedad de los municipios** o distritos, adquiridos con fundamento de lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, localizados en el perímetro urbano de la entidad territorial.

Frente a dichos predios existen en el ordenamiento jurídico otros procedimientos consagrados en la Ley para sanear dichos bienes ya que sólo pueden adjudicarse enviando una solicitud ante la autoridad municipal competente encargada. Previo a ello, es deber de la parte interesada, en este caso, la demandante acudir ante la ORIP DE BUGA o en la que resultare competente, a realizar una minuciosa revisión del sistema antiguo a efectos de establecer su antecedente registral, lo cual puede hacerse a partir de petición a esa oficina registral a efectos de obtener copias simples, completas, claras y legibles de las Escrituras Públicas relacionadas en las diferentes anotaciones del certificado de tradición y así mismo, solicitarle la expedición de un **certificado de antecedentes registrales y de titulares de derecho real de dominio en el sistema antiguo** (Entiéndase por sistema antiguo de registro aquel que estaba vigente antes del Decreto-Ley 1250 de 1970, es decir los libros definidos en los artículos No. 2641 del Código Civil, art. 38 de la Ley 57 de 1887 y lo. de la Ley 39 de 1890 y las demás disposiciones relacionadas con los precitados libros registrales) sobre el predio Con M.I. No. 373-13913, en el que conste:

- (1) Si existen o no antecedentes registrales del derecho real de dominio y,
- (2) Titulares de derechos reales de dominio en el sistema antiguo, atendiendo lo señalado en las páginas 15 y 16 de la Instrucción Conjunta 13 (251) del 2014, dictada por el entonces Gerente General de INCODER y el Superintendente de Notariado y Registro. Solicitando, además que en el certificado que se expida, se acuda al SISTEMA ANTIGUO en los términos referidos, revisando cualquier fuente de sistema registral que no se encuentre en el sistema magnético (sistema actual).

Frente a presuntos baldíos urbanos no se puede pasar por alto que con el desarrollo del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, el llamado a informar la naturaleza que tiene el bien es precisamente el ente territorial al que supuestamente le pertenece, itera el Despacho que es deber de la parte actora aportar toda la documentación pertinente, y que al tenor de la jurisprudencia es deber del Juez desde la admisión o inadmisión de la demanda precaver que NO trate de bienes baldíos o cualquier otro de naturaleza imprescriptible.

Ley 2044 de 2020:

ARTÍCULO 3o. TRANSFORMACIÓN DE BIENES BALDÍOS URBANOS. Para la identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos a Bienes Fiscales, Bienes Fiscales Titulables o bien de uso público, las entidades territoriales deberán llevar a cabo los siguientes pasos:

1. Identificar el bien baldío urbano que se pretende convertir en bien fiscal, bien fiscal tituable o bien de uso público;
2. Hacer el estudio de títulos correspondiente;
3. Solicitar la carencia de identidad registral a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE

Todo lo anterior, es carga procesal de la parte actora desde la presentación misma de la demanda, y resulta necesario para establecer a ciencia cierta la real situación jurídica del bien inmueble ubicado en la Carrera 8 No. 5-19 del Municipio de Yotoco, Valle y hasta tanto no se aporte con la demanda los resultados de dicha consulta al sistema antiguo de la ORIP de Buga con relación al bien con M.I. No. 373-13913 y que se descarte el tema, para este Juzgado, la ausencia de titular de derechos reales **hace operar la presunción del baldío.**

En vista de lo anterior la demanda no reúne los requisitos formales de conformidad con el artículo 90 numeral 1 CGP. En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR, la demanda de PERTENENCIA interpuesta mediante apoderado por JOHANA PEREA SERRANO C.C. 29.959.162, por las razones anotadas, concediendo el termino de cinco (5) días a la parte actora para que la subsane.

SEGUNDO: RECONOCER personería para actuar al abogado **DIEGO MAURICIO GONZÁLEZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 94.479.960, y portador de la T.P Nro. 314.183 del CSJ, conforme al poder conferido.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
YOTOCO, VALLE DEL CAUCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO ELECTRÓNICO No. 040
05 de mayo de 2022

EN ESTADO DE HOY, NOTIFICO EL CONTENIDO
DEL AUTO QUE ANTECEDE EN LOS TÉRMINOS DEL ART 295 del CGP.

CLAUDIA LORENA FLECHAS NIETO
Secretaria

Firmado Por:

Emerson Giovanni Alvarez Montaña
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Yotoco - Valle Del Cauca

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: **dab226ef53463a26c56242d6392e489d0528b109f1f92d05c2a4a64f9155883a**

Documento generado en 04/05/2022 03:58:18 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>