



Proceso	Ejecutivo
Demandante	Jairo Andrés Ospina Martínez
Demandado	Global Negocios SAS y O.
Radicado	05266 31 03 001 2018 00145 02
Instancia	Segunda
Origen	Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado (Ant.)
Ponente	Luis Enrique Gil Marín
Asunto	Interlocutorio No. 058
Decisión	Confirma
Tema	Prescripción adquisitiva de predio baldío.

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL

Medellín (Ant.), doce de mayo de dos mil veintitrés

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra el auto proferido el dos (2) de diciembre del año anterior, por medio del cual el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO**, declaró la terminación anticipada del proceso

verbal – declaración de pertenencia instaurado por las señoras **MARÍA MAGDALENA MIRANDA DE ORTÍZ, MARTHA CECILIA MIRANDA Y ESTER CELINA FERREIRO MINRANDA** en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS**.

II. ANTECEDENTES

El 2 de diciembre del año anterior, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO (ANT.), declaró la terminación anticipada del proceso de declaración de pertenencia, con soporte en los siguientes argumentos: Con el proceso se busca se declare la extinción del derecho real de dominio porque el demandante lo adquirió por usucapión por haberlo poseído por el término que exige la ley, no quedando duda que las pretensiones se deben dirigir contra una persona natural o moral, determinable o identificable, titular de la cosa que se pretende extinguir; en el proceso existe una certificación que da cuenta que no existe prueba de dominio particular del bien en la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, ni siquiera vinculado a un predio de mayor extensión, estando en presencia de un bien fiscal que únicamente puede ser adjudicado a través de un acto administrativo, por tratarse de un bien de propiedad del Estado; sin que sea posible acudir ante el juez civil invocando una demanda de pertenencia porque se trata de un bien imprescriptible; al efecto, basta verificar que en la

certificación del Registrador de Instrumentos Públicos, indica que el bien que se pretende usucapir no posee folio de matrícula inmobiliaria que acredite la propiedad a favor de una persona particular a quien se le pueda aplicar el derecho privado del C. Civil; siendo esta la razón por la cual la demanda se tuvo que dirigir contra personas indeterminadas, lo que lleva a declarar la terminación anticipada del proceso porque se demostró que se pretende usucapir un bien público o de propiedad del Estado; bien baldío y, por tanto, imprescriptible.

Contra esta decisión, la parte demandante interpuso el recurso de apelación, con soporte en los siguientes argumentos: Desde el inicio afirmó que el lote que ocupan las demandantes fue donado por el señor Marcos Vélez, sin que en la oficina de registro o en el ente municipal se conservaran registros del mismo, a pesar de haber fungido como titular de dominio; en auto 572 del 8 de octubre de 2019, por parte del Juzgado se ordenó traslado de unos medios de prueba a este proceso, obtenidos dentro del trámite de oposición en proceso de expropiación; de los que se pudo obtener la escritura pública 1936 del 18 de agosto e 1931, donde se evidencia la compra el señor Marcos A. Vélez a Juliana Echeverri de un lote de mayor extensión, del cual forma parte el pretendido en este proceso; de las piezas procesales allegadas se evidencia la delimitación realizada en plano elaborado por el municipio de Envigado y

su aceptación por el Despacho en el trámite de expropiación, así como de la ubicación del lote de terreno pretendido; resalta que el municipio de Envigado afirma que el lote de terreno que comprende el lote 21, descrito en documentados emanados de esta entidad, tiene un área de 332 metros cuadrados; que el lote donde ejercen posesión las pretendientes tiene un área cercana a los 900 metros cuadrados.

Teniendo en cuenta lo anterior como medidas saneadoras adoptadas al interior del proceso, es claro que se debe establecer: Dada la antigüedad de los documentos registrales, es evidente que las autoridades públicas, incluida la oficina de registro y como lo manifestó el municipio de Envigado, carecía de información como se evidencia en la certificación allegada, como el hecho de que el señor Marco A. Vélez si fungió como propietario de un lote de terreno ubicado en el mismo lugar donde se pretende la usucapión, en una franja sobre el lote de mayor extensión; que dado el conocimiento previo de la actuación judicial en la zona por parte del Juez, en el trámite de expropiación adelantada, se procedió a solicitar la incorporación de los medios de prueba para el esclarecimiento de la verdad real y material sobre los hechos objeto de discusión; si bien la certificación refiere no tener asociado ningún folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión, que permita definir la titularidad del

inmueble, es claro que el Despacho adoptó las medidas saneadoras para lograr la identificación plena de los inmuebles y sus propietarios, con sus correspondientes escrituras públicas; por lo anterior, extraña que el Juzgado no haya tenido en cuenta las medidas saneadoras adoptadas y los medios de prueba allegados que se debían debatir y discutir en el curso de la actuación judicial; resalta que el Juzgado no realizó pronunciamiento sobre ese particular en el auto recurrido, limitándose exclusivamente a la certificación expedida por la Oficina de Registro; lo que constituye una clara y abierta contradicción al art. 176 del estatuto procesal, porque no se ha garantizado el derecho de acceder a la administración de justicia y obtener justicia material, una con una valoración integral de los medios de prueba, previa discusión y contradicción de los mismos; se desconoce que en la actualidad cursa recurso, en virtud del cual se reforma la demanda y sobre la cual no existe pronunciamiento por parte del superior; desconoce, que a la fecha se adelanta trámite administrativo en virtud del cual se solicita la nulidad del acto que declaró el bien como baldío y que cursa ante el Tribunal Administrativo y que fue notificada al Despacho.

III. CONSIDERACIONES

Se trata de establecer si el certificado negativo que expide la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el sentido de que no figura ninguna persona como titular de derechos reales principales, es idóneo y si había lugar a la terminación del proceso.

En este sentido, la Sala ha tenido la oportunidad de pronunciarse, lo que ha hecho en los siguientes términos:

"De entrada se procede a verificar si es posible adquirir el inmueble pretendido mediante la prescripción adquisitiva de dominio; al efecto, tenemos que como anexo de la demanda se allegó certificación expedida el 25 de junio de 2014, por el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, donde consigna: "Que revisados y verificados las tarjetas índices de inmuebles que a la fecha se encuentran trasladados al nuevo sistema, junto con los demás elementos de juicio que reposan en esta Oficina de Registro, y con los datos aportados por el interesado, no se encontró matrícula inmobiliaria alguna del inmueble una finca territorial situada en la vereda EL CARDALITO del Municipio de Caldas Antioquia de aproximadamente dos hectáreas y cuyos linderos son: "Por un costado, con Daniel Ángel, por la cabecera con una servidumbre, camino a bajo

a lindar con Oscar Sánchez y sigue con Oscar Sánchez a lindar con Daniel Ángel.”

“Así mismo no figura persona alguna como titular del derecho real de dominio del mencionado predio” (folios 1 cuaderno principal).

“Como en efecto, se trata del denominado certificado negativo que expide el registrador de instrumentos públicos, consistente en que no figura ninguna persona como titular de derechos reales principales, el demandante tiene que cumplir con la carga adicional de acreditar que el bien pretendido es de propiedad privada, como así lo consagró el artículo 48 de la Ley 160 de 1994; que en lo pertinente contempla: “A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.

“Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable

respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público”.

“En este sentido, la Jurisprudencia del Tribunal de casación, en sede constitucional, destacó:

“... pero contrario al régimen impuesto por la Ley 200 de 1936 que presumía la propiedad privada de los predios rurales en razón de su explotación económica, el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 presume la propiedad del Estado sobre tales bienes y por eso le exige al particular demostrar su derecho de dominio.

(...)

“Empero, la Ley 160 de 1994 modificó lo anterior, pues le impuso al particular la carga de demostrar la propiedad privada, lo que claramente se colige de los apartes destacados por la Sala del artículo 48 transcrito, y así lo dispuso el artículo 7º del Decreto 2663 de 1994 que la reglamentó al estatuir que en «las diligencias administrativas de clarificación de la propiedad y en los procesos judiciales que se sigan como consecuencia del mismo, la carga de la prueba corresponde a los particulares», lo que fue ratificado por el artículo 2.14.19.2.7. del Decreto 1071 de 2015, y tal procedimiento -

se recuerda- podrá adelantarse cuando, por cualquier razón, el INCODER (Hoy Agencia Nacional de Tierras), el Ministerio Público, las comunidades u organizaciones campesinas, las entidades públicas o «cualquier persona natural o jurídica»¹ considere que el predio podría ser baldío” (Sentencia de tutela - STC15887-2017, del 3 de octubre de 2017; Radicado 85001-22-08-002-2017-00208-01. M. P. Dr. Ariel Salazar Ramírez)

“El certificado negativo expedido por el registrador de instrumentos públicos, en su momento y en vigencia del C. de P. Civil, era idóneo para admitir la demanda, tramitar el proceso y acceder a las pretensión si se probaba la posesión; pero, con la entrada en vigencia del artículo 48 que viene transcribirse, se presentó un cambio de presunciones, lo que implica que el espectro probatorio para el demandante se amplió, como incluso, así lo precisa la Sala de Casación Civil, en la misma sentencia que viene de citarse, al puntualizar:

“Así dimana de la previsión contenida en los incisos subrayados de ese precepto, de los cuales surgen varias conclusiones:

¹ Artículo 2.14.19.1.2. del Decreto 1071 de 2015, normativa que reglamenta los procedimientos administrativos especiales agrarios de clarificación de la propiedad, delimitación o deslinde de las tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio, recuperación de baldíos indebidamente ocupados o apropiados y reversión de baldíos adjudicados.

"1. Se establece una regla que es aplicable "a partir de la vigencia de la presente ley", lo que quiere decir que con anterioridad ésta no existía;

"2. Conforme a esa directriz, el particular tiene que "acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial", lo que quiere decir que no se presume su derecho de dominio.

"3. La propiedad privada sobre el inmueble se demostrará únicamente con "el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria".

"4. Lo dispuesto en relación con la "prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley" no se aplica a "terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público", contrario sensu, es aplicable respecto de los bienes fiscales adjudicables o baldíos".

"En efecto, en la Sentencia T-488 de 2014, la Corte Constitucional fue determinante en precisar que los baldíos

no pueden ser objeto de una enajenación porque no están en el comercio; que por tal razón no se adquieren mediante prescripción, sino por la ocupación y adjudicación posterior, previo el cumplimiento de todas las formalidades legales.

“De tal manera que cuando el juez ordinario al resolver sobre la pretensión adquisitiva de dominio, desatiende tales mandatos y derroteros, incurre en una vía de hecho, como así lo ha precisado el Tribunal de casación en varias sentencias de tutela, como la que viene de citarse.

“Como lo coligió el a quo, el demandante no desvirtuó que el bien inmueble pretendido es de naturaleza baldía y, por lo tanto, imprescriptible; incumpliendo con la carga de la prueba que le incumbía a la luz del artículo 167 del Código General del Proceso, otrora 177 del C. de P. Civil” (Sala Segunda de Decisión Civil - Tribunal Superior de Medellín; sentencia oral del 20 de agosto de 2019, proceso ordinario – pertenencia, instaurado por Jairo de Jesús Tobón Echeverri en contra de personas indeterminadas; radicado: 05129-31-89-001-2014-00429-01).

En situaciones como la presente, a más del certificado negativo del registrador de instrumentos públicos, el demandante tiene la carga de acreditar que el inmueble es de propiedad privada con el título originario otorgado por el Estado que no haya perdido vigencia legal o los títulos

debidamente inscritos, otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en los que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, como lo precisa el Tribunal de Casación en la jurisprudencia que viene de transcribirse; es más, si el inmueble pretendido hace parte de otro de mayor extensión; en este caso bastaría con traer el certificado de tradición de éste en el que consten las personas que figuran como titulares de derechos reales principales, pues aquel está comprendido en éste; pero el actor tiene la carga no solo de acreditar estas circunstancias; sino, además de identificar cabalmente en el libelo demandador uno y otro predio, por sus respectivos linderos actualizados con la indicación exacta de las cabidas, todo lo cual debe ser contrastado y confirmado en el curso del proceso.

En este caso no solo se advierte omisiones de la información que se requiere; sino que además, el mismo recurrente es quien reconoce que el predio pretendido en prescripción adquisitiva de dominio fue declarado baldío, motivo por el cual cursa una demanda ante el Tribunal Administrativo; todo lo cual no pone entredicho los argumentos que tuvo el Juzgado de primer grado; pues en cambio los confirma, pues tal resolución está revestida de la presunción de legalidad y veracidad, hasta tanto no sea invalidada por el juez competente.

Bajo estas circunstancias no existe duda de que el bien pretendido por ser baldío es imprescriptible y, por lo tanto, procedía la terminación anticipada del proceso como expresamente lo autoriza el inciso 2º, del Nral. 4º del art. 375 del C. General del Proceso, que al efecto consagra: *“El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia 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”*.

De lo anterior se colige que el auto recurrido será confirmado.

Sin costas en esta instancia porque no se causaron.

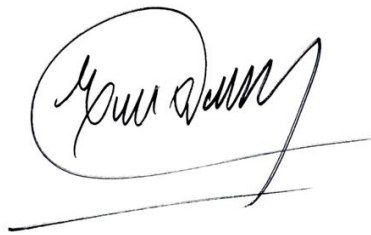
IV. RESOLUCION

Consecuente con lo anterior, la **SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN,**

R E S U E L V E

- 1.** Por lo dicho en la parte motiva, se confirma el auto de fecha y procedencia indicadas.
- 2.** Sin costas en esta instancia por lo dicho.
- 3.** Devuélvase la actuación al Juzgado de primer grado.

COPIESE Y NOTIFIQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Enrique Gil Marin', with a large circular flourish at the beginning and a long horizontal stroke extending to the right.

LUIS ENIRUQUE GIL MARIN
Magistrado