

TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA -Congruencia, prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, bienes baldíos, fiscales y públicos, identidad del inmueble. No se concede puesto que no se logra probar la posesión y el bien del que se pide la usucapión es de propiedad de una entidad pública.

HECHOS: En la mentada demanda se pretende la declaratoria de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a favor de los demandantes, con respecto del bien inmueble sin matrícula inmobiliaria. Todo lo anterior, con fundamento en hechos que se expresaron así: cuando el suegro de ARC murió en 2007, ella y BS, su cónyuge (quien también murió, pero en el año 2009) entraron al bien objeto de la pretensión, hace casi 30 años, el terreno estaba en un estado de abandono, por lo tanto, los mencionados realizaron trabajos para limpiarlo, delimitarlo y posteriormente explotarlo finalmente como parqueadero. Luego de la muerte de su cónyuge continuó ejerciendo la posesión del bien con exclusión de terceras personas, afirma que hay personas que conocen prácticamente el inicio de la posesión, mismos que ingresaron al lote inicialmente como arrendatarios de la última con la debida autorización para realizar mejoras, pero posteriormente le “compraron buena parte de la posesión”, por último, manifiestan que no pretenden sumar posesiones, habida cuenta que ya transcurrió el tiempo de ley a su favor. El juez de Primera Instancia no declara la pertenencia fundada en que, no se puede adquirir por el modo de la prescripción ningún bien “incomercial”, como lo son todos los bienes que están en cabeza de las entidades públicas, ya que aquí el bien pretendido es propiedad del Municipio de Bello. El problema jurídico consiste en verificar de entrada, por tocar con la congruencia que debe respetar toda sentencia judicial, debe determinarse si ¿En realidad falta en el presente proceso el presupuesto axiológico relativo a la prescriptibilidad del bien objeto de la pretensión, como estimó el a-quo? o, como lo afirma el apelante, ¿deben concederse las pretensiones por estar acreditados todos sus elementos esenciales y, en especial, el relativo a la mentada calidad de bien privado echada de menos por el juzgador de primer grado? En caso de que el anterior problema se resuelva de forma positiva no habrá lugar a pronunciarse sobre la demanda reivindicatoria.

TESIS: El artículo 281 del C.G.P establece la consonancia que debe existir entre: i) lo concedido en la sentencia, ii) lo afirmado y pedido en la demanda y en su contestación; y, iii) lo probado en el proceso; advirtiendo que, si lo demostrado supera lo pedido, debe concederse esto último. Contrario sensu, si lo probado resulta inferior a lo reclamado, debe concederse sólo lo probado. Siendo así, peca de incongruente la sentencia que concede: i) más de lo pedido, ii) objeto distinto al solicitado o; iii) sobre una base fáctica distinta a la expuesta. La incongruencia entonces se predica cuando existen desajustes en los aspectos objetivo y causal, entre lo pedido, lo excepcionado y lo resuelto. (...) Debe haber, pues, consonancia entre lo pedido y lo resistido. Surge de lo anterior que la anotada causal se configura cuando, como reiteradamente ha explicado la Corte, la sentencia es excesiva por proveer más de lo pedido (*ultra petita partium*), o cuando provee sobre peticiones no formuladas por las partes (*extra petita partium*), o en el evento en que deja de pronunciarse sobre peticiones de la demanda o sobre excepciones formuladas por el demandado o que debe reconocer de oficio (*citra o mínima petita partium*); así mismo, hay incongruencia cuando el juez se desentiende de los hechos narrados en el escrito introductorio, según el precitado artículo 305 del estatuto procesal”(…) Preceptúa el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso que: “la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público. 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” (...) Al respecto, la Corte

Constitucional en sentencias T-488 de 2014 y T-549 de 2016 , consideró que tratándose de bienes inmuebles que no cuentan con folio de matrícula inmobiliaria, o de aquellos que cuenten con ésta pero no tienen antecedente de dominio, debe mantenerse incólume su presunción de baldíos. De la lectura de tales providencias, queda claro que aunque en los artículos 1º y 2º de la ley 200 de 1936 los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada y no baldíos, esta presunción debe interpretarse a la luz del artículo 63 de la Constitución Política, en armonía con los artículos 674 y 675 del Código Civil, 44 y 61 del Código Fiscal y 65 de la Ley 160 de 1994, en tanto los bienes baldíos son imprescriptibles y, por consiguiente, quien se encuentre explotando uno de estos bienes no puede denominarse poseedor sino un mero ocupante, quien a la postre podrá adquirir su dominio a través de adjudicación, previo el agotamiento de un trámite administrativo que es competencia de la Agencia Nacional De Tierra(...) Está suficientemente decantado que, tal como lo prevé la norma civil, para la prosperidad de la pretensión declarativa de prescripción adquisitiva se requiere que el actor pruebe la identidad entre el bien relacionado en el libelo y el realmente poseído, lo que también aplica para el caso en que la pretensión reivindicatoria, en cuyo caso la identidad debe estar acreditada entre lo pedido por el demandante, sus títulos y lo poseído por el demandado. Para verificar tal coincidencia, la parte demandante tiene la tarea de delimitar en su demanda con rigor, precisión y claridad el bien que pretende usucapir, situación que ha de tenerse muy presente al relacionar bienes de menor y mayor extensión(...) En conclusión, analizando la demanda con el tamiz que se quiera, su insalvable desajuste con el ordenamiento civil impide la aplicación de la consecuencia jurídica que normalmente tiene lugar en las sentencia favorables de pertenencia, puesto que: i) si se acepta que el bien no tiene ninguna matrícula inmobiliaria o titular antecedente conocido, mínimamente debe aplicarse la presunción de que este es baldío; ii) de aceptarse la teoría del Departamento de Antioquia, la conclusión sería que el terreno pretendido se ubica en menor extensión dentro del bien con matrícula inmobiliaria XXX, y su naturaleza pública o fiscal daría al traste con las pretensiones; y iii) de aceptar que la mayor extensión, reloteada o no, “siempre ha pertenecido” a INGXXX, de menos se echaría la identificación del globo mayor y del menor pretendido, con el agravante de que en la demanda no se pidió cosa semejante y la congruencia impediría acceder a cualquier pretensión en ese sentido. A todo lo antedicho debe sumarse que en la inspección judicial llevada a cabo el dos de agosto de 2016, el Juez no pudo, ni siquiera con ayuda de un perito, determinar los linderos del bien y mucho menos corroborar los relacionados en la demanda, con el agravante de que allí se encontraron otras personas que afirmaron ser poseedoras de parte del predio, bajo el entendido de que el mismo era o había sido del ICA, para otros del Municipio de Bello y para otros más de un poseedor antiguo llamado EB, por lo que no se pudo identificar si se trataba del mismo pretendido en la demanda(...)

MP: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

FECHA: 17/06/2021

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO: JULIÁN VALENCIA CASTAÑO



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
"Al servicio de la justicia
y de la paz social"

S 73

Procedimiento: Ordinario

Demandante: Ana Rocío Contreras y/o

Demandados: Departamento de Antioquia y/o

Radicado Único Nacional: 05088 31 03 001 2015 00474 03

Procedencia: Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello

Decisión: Confirma decisión apelada por otras razones, revoca uno de sus puntos resolutivos

Medellín, diecisiete (17) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Cuestión: Se resuelven los recursos de apelación interpuestos por la parte demandante y el Departamento de Antioquia en contra de la sentencia proferida el 24 de febrero de 2021, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello.

Temas: congruencia, prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, bienes baldíos, fiscales y públicos, identidad del inmueble.

Procedente del Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello y por virtud de la apelación interpuesta por la parte demandante y el Departamento de Antioquia en contra de la sentencia proferida el 24 de febrero de 2021, ha llegado a esta Corporación el proceso iniciado por Ana Rocío Contreras Caro, Yolanda Amparo Zapata Pino, Rubén Darío Zapata Pino y Luis Iván Zapata Botero en contra de personas indeterminados, en el cual fueron vinculados el Municipio de Medellín, el Municipio de Bello, el Departamento de Antioquia y la sociedad Ingeobras Ltda. En la mentada demanda se pretende la

declaratoria de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a favor de los demandantes, con respecto al bien inmueble sin matrícula inmobiliaria ubicado en la diagonal 44 número 39 A – 106 de Bello, de cuya descripción da cuenta el hecho 18º de la demanda.

Todo lo anterior, con fundamento en hechos que así se compendian:

Que cuando Jorge León Serna Gómez, “suegro” de Ana Rocía Contreras fallecido en el 2007, y Bernardo Serna (su cónyuge) entraron al bien objeto de la pretensión, “hace” casi 30 años, su terreno era cenagoso, escarpado, lleno de maleza y “enmontado”, amén que servía como botadero de basura y escombros, “escondedero de delincuentes y lugar predilecto de botadero de cadáveres humanos” (fl. 45). Por ello, los mentados señores realizaron trabajos de limpieza, rocería y cerramientos con el fin de explotar el terreno como parqueadero.

Que los poseedores iniciales, ambos fallecidos, usufructuaban el lote que está ubicado al frente de la cárcel “Bellavista”, inicialmente con actividades de pastoreo de ganado lechero sobre todo en su parte posterior, pero a finales de los años noventa Ana Rocío Contreras Caro, su cónyuge y su “suegro” fueron adecuando poco a poco la parte “anterior o superior” del lote, para construir allí un parqueadero de motos y carros de cara a atender la demanda de los visitantes que acudían al penal, al punto que esa labor terminó reemplazando por completo la actividad ganadera original, que incluso continuó siendo ejercida por la pareja de cónyuges una vez falleció el señor Jorge León Serna en el año 2007.

Que fallecido Bernardo Serna en el año 2009, la señora Ana Rocío Contreras continuó ejerciendo la posesión del bien con exclusión de terceras personas, realizando grandes movimientos de tierra con maquinaria pesada para mejorar el servicio de parqueadero, el cual para la fecha de la demanda aun se prestaba por parte de la señora Contreras y de las demás personas a los que le ha vendido la posesión, a través de negocios jurídicos celebrados dentro de los tres años anteriores a la presentación del libelo.

Que al terreno se le hicieron “mejoras” consistentes en el lleno estructural secundario que ameritó estudios geotécnicos, adecuación de parqueadero con excavaciones, “vaciados de concreto” y filtros, pago de servicios públicos e

impuesto predial, todo lo cual fue posible gracias a la contratación de expertos y se costó con los dineros producto de la sucesión del cónyuge de Ana Rocío, los cánones percibidos por el arrendamiento de las porciones y la venta del 75% del bien a los demás codemandantes.

Que los señores Luis Iván Zapata Botero, Yolanda Amparo Zapata Pino y Rubén Darío Zapata Pino, *"fueron conocedores de prácticamente el inicio de la posesión en cabeza inicialmente del señor Bernardo Serna y su padre; y luego de aquél y su esposa la señora Contreras Caro"* (fl. 47). Por tanto, ingresaron al lote inicialmente como arrendatarios de la última con la debida autorización para realizar mejoras, pero posteriormente le "compraron buena parte de la posesión".

Que los hermanos Zapata Pino y Luis Iván Zapata Botero, a partir de la compra, iniciaron como coposeedores una serie de construcciones en material que hoy sirven de bodegas y talleres de latonería, pintura, "montadero de llantas", dormitorios, entre otros. Además, ninguna autoridad reparó en la edificación de tales mejoras e incluso los coposeedores han pagado todo tipo de obligaciones fiscales con base en las mismas.

Que el inmueble mide unos 41.674 metros cuadrados y, según certificación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte, *"no tiene matrícula inmobiliaria, tampoco se halló persona alguna que figure como titular del derecho real de dominio sobre el citado bien; tampoco se halló el predio de mayor extensión correspondiente a este inmueble descrito; en consecuencia, certifica la Oficina de registral en mención que (...) no existe titular de derecho real de dominio, ni folio de matrícula inmobiliaria registrada"* (fl. 49 hecho 19 de la demanda)

Que los demandantes no pretenden sumar la posesión de Bernardo Serna y Jorge León Serna Góez, habida cuenta que ya transcurrió el tiempo de ley a su favor.

RÉPLICA

La demanda fue admitida de forma inicial únicamente en contra de personas indeterminadas mediante auto fechado el 31 de agosto de 2015 (fl 64 C 1). Esas personas se notificaron a través de curador ad-litem, quien allegó

contestación sin proponer excepción alguna en la que indicó básicamente que nada le constaba sobre los hechos de la demanda y que, por tanto, se atenía a lo que resultara probado (fls. 83 y siguientes).

Empero, posteriormente el contradictorio se integró con la sociedad Ingeobras Ltda, el Municipio de Bello, el Municipio de Medellín y el Departamento de Antioquia, quienes una vez notificados procedieron a contestar la demanda de la siguiente manera:

- **Municipio de Bello (fls. 170 y siguientes).** Comenzó manifestando que nada le constaba sobre la posesión original, las personas que supuestamente la ejercían y las mejoras supuestamente realizadas al terreno que, en todo caso, no fue correctamente individualizado y probablemente hace parte de uno de mayor extensión propiedad del Departamento de Antioquia y el Municipio de Medellín, según la certificación expedida por la Oficina de Catastro del Municipio de Bello.

Así las cosas, manifestó que los hechos en que se fundan las pretensiones deben ser objeto de prueba, porque la demanda contiene varias afirmaciones contradictorias o inexactas, tales como que el fallecimiento del señor Bernardo Serna ocurrió en el año 2007 cuando realidad tuvo lugar en el 2009, que el terreno fue llenado de manera artesanal y luego se afirma que lo fue con apoyo de profesionales, entre otras.

En consecuencia, indicó que no era cierta la ocurrencia de supuestos hechos que dan pie a la prosperidad de la pretensión, porque se trata de un bien fiscal de propiedad del Departamento de Antioquia y el Municipio de Medellín, lo que da lugar a su "imprescriptibilidad". A lo sumo se trataría de una mejora en suelo ajeno, tal como se puede extractar de la ficha catastral 0881001015000700036.

Con base en todo lo anterior, propuso las que llamó "excepciones" de "imprescriptibilidad del bien", "inexistencia del derecho", "objeto ilícito" y "debido proceso".

- **Departamento de Antioquia (fls. 285 y siguientes).** Aseguró que cualquier posesión ejercida, antes o después de la entrada al terreno de los demandantes, debe ser probada. Lo anterior, porque incluso el señor

Bernardo Serna intentó ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bello un proceso con pretensión de usucapión, adelantado bajo el consecutivo 002-2009-00498.

Además, a partir de la demanda se entiende que la posesión de Ana Rocío Contreras comenzó en el año 2007, por lo que no cumple con el tiempo de ley con corte a la fecha en que se presentó la demanda. Igualmente, sobre los demás coposeedores no se sabe siquiera desde cuándo vienen ejerciendo la supuesta posesión, amén que todos los reputados poseedores deben probar los actos de señores y dueños.

Por otro lado, aseguró que la porción de terreno pretendida, que por demás no se determina correctamente, hace parte de un predio de mayor extensión de su propiedad y del Municipio de Medellín, adquirido mediante cesión realizada en escritura pública número *"2003 del 2/801974 de la notaría 8 de Medellín registrada en la O.I.P 01N-75801"* cuyos linderos individualizó a folio 291.

Con base en todo ello, propuso las que llamó "excepciones" de "inexistencia del derecho por falta de sumatorias de tiempo" y "falta de legitimación en la causa para demandar por ser un bien de propiedad de entidades públicas, no prescriptibles".

- Municipio de Medellín (fls. 335 y siguientes). Exigió prueba sobre la forma en que supuestamente los demandados han ejercido la posesión, pues en el caso de Ana Rocío Contreras habría de reputarse como tal eventualmente desde el año 2009, lo que implica también acreditar cuáles fueron las mejoras implantadas en el terreno que, en cualquier caso, es de dominio público.

Por tanto, aseguró el Municipio no tener constancia alguna sobre los supuestos negocios que la señora Contreras realizó con respecto al bien objeto de la pretensión, de lo que se aprovechó para afirmar que los otros codemandantes no prueban siquiera sumariamente los supuestos actos posesorios, al punto que dentro de la "demanda de perturbación de la posesión" con radicado 05088 31 03 002 2017 00696 00 los aquí demandantes presentaron desistimiento de las pretensiones con respecto al Municipio de Medellín, muy a pesar de que mediante resolución 201700003103 del 13 de

julio de 2017 la Inspección de Policía con Funciones de Control de Espacio Público, declaró infractor al señor Luis Iván Zapata por la ocupación del espacio público perteneciente a ese Municipio y a la Gobernación de Antioquia. La misma declaración hizo la Inspección de Policía con Funciones de Control de Espacio Público mediante resolución 201700004837 del 29 de septiembre de 2017, en la que los sancionados fueron todos los actores.

Todo lo anterior tuvo lugar, insistió el Municipio de Medellín, porque el predio pretendido en esta demanda hace parte de uno de mayor extensión propiedad suya y del Departamento de Antioquia, adquirido mediante escritura de pública 2003 del 2 de agosto de 1973 otorgada en la Notaría Octava de Medellín, a través de la cual el ICA transfirió el bien a título gratuito a favor de esas entidades según el plano que allí se protocolizó, cuyos linderos además se actualizaron por escritura pública 1912 del 15 de julio de 2013 otorgada en la Notaría 11 de esta ciudad, amén que por escrituras 1708 del 19 de junio de 2017 de la Notaría 1ª de Bello, aclarada por la 2153 del la Notaría 1ª de Medellín, se modificó la cláusula resolutoria de la "*cesión predio parque Tulio Ospina*" (fl. 341). Todos esos actos escriturarios se registraron en el folio de matrícula 01N-75801, en las anotaciones 1, 4, 7 y 8.

Así las cosas, alegando que no pueden los demandantes adquirir el dominio del bien por la vía pretendida, propuso las que llamó "excepciones" de "imprescriptibilidad de los bienes del Estado" y "prescripción extraordinaria".

- **Ingeobras Ltda (fl. 250).** Fue notificada por aviso y no allegó pronunciamiento alguno.

DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

El Departamento de Antioquia presentó demanda de reconvención con pretensión reivindicatoria en contra de Ana Rocío Contreras Caro, Yolanda Amparo Zapata Pino, Rubén Darío Zapata Pino y Luis Iván Zapata Botero, con el fin de que le restituyeran **la totalidad** del siguiente bien inmueble (pretensiones primera y segunda fls. 5-6 demanda reconvención):

"un lote de terreno ubicado en el Mpio de Bello, Departamento de Antioquia, determinado según el plano que se protocoliza, por los siguientes linderos: por el sur, con la estación Tulio Ospina y terrenos de

la Fábrica de Textiles Fabricato, de acuerdo a los siguientes detalles: línea de aproximadamente 65.00 mts de longitud, que parte en dirección este-oeste de la cuarta portada de la estación Agrícola La Experimental ya mencionada, localizada sobre el costado izquierdo de la carretera a contiducno (sic) (Machado). Al completar los 65.00 mts en ángulo recto una línea hacia el norte, con longitud de 172.90 mts. Y ahí en ángulo recto hacia el occidente hasta la margen derecha del río Medellín en una longitud aproximada de 470.00 mts. Tomando aguas abajo del río en 80 mts hasta un punto localizado en frente de la desembocadura de la quebrada el Hato y continuando aguas arriba por esta corriente, en longitud de 3.70 mts hasta puente férreo sobre esta quebrada. Por el oriente linda con la carretera del norte que conduce a Fontidu/o (Machado) Desde la cuarta portada anteriormente mencionada, hasta un mojón localizado en frente de la entrada principal de la nueva cárcel distrital. De dicho mojón toma una línea levamente curva con dirección este-oeste que va a morir a margen derecho del río esta línea tiene una longitud aproximada de 354.00 mts y se caracteriza por un vallado de piedra en un 80% de su longitud y sobre el cual se sostiene un alambrado de puas en mal estado al norte de este lindero sobre la margen derecha del Río Medellín, se extiende terreno de propiedad de la urbanizadora Ciudad Niquia y otros propietarios desde el punto donde se determina lindero en parte del mojón antes mencionado (sic) hasta el puede de machado sobre el río, la longitud aproximada de este lindero es de 194 al occidente, de dicho puente, sobre el costado sur de la careterá (sic) de Fontidue/o (Machado) con la autopista norte hasta el cruce de esta con la línea férrea de Medellín Puerto Berrío en la línea limítrofe que se halla más al norte de este lindero tiene aproximadamente 82.00 mts por el occidente en 2.080 desde el puente sobre la quebrada el hato de la carretera que de la troncal del Municipio conduce a Machado, el área comprendida entre los linderos descritos tiene una cabida total de 97.31 HTR, según plano que se protocolizó. Linderos aclarados mediante escritura 2153 del 15/08/2017 de la Notaría Primera de Bello Ant. Registrada en la O.I.P 01N75801”(sic fls. 4-5 demanda reconvención)

La demanda se fundamenta en que el bien objeto de la pretensión fue adquirido por el Departamento de Antioquia y el Municipio de Medellín, mediante el acto protocolizado en la escritura pública número 2003 del 2 de agosto de 1974 otorgada en la Notaría 8ª de esta ciudad. Empero, el

Departamento de Antioquia manifestó estar privado de la posesión *"y el dominio, sobre el inmueble; que la parte pretende usucapir demarcado dentro de los linderos presentados en la demanda principal"* (fl. 3), al punto que mediante demanda con radicado 05088 31 03 002 2009 00498 02 el "suegro" de la señora Contreras pretendió desconocer su calidad de bien público.

Alegó el Departamento de Antioquia, además, que ha dejado de percibir frutos civiles por concepto de arrendamiento desde "el año 2017" (fl 4 reconvención) estimados en \$70.000.000, por lo que habiendo "prescrito" las acciones posesorias tiene "vocación" para demandar por ser el legítimo dueño.

RÉPLICA A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Notificada la admisión de la demanda por estados, los demandados en reconvención se pronunciaron sobre la misma a través de la misma apoderada (fls. 55 y siguientes), manifestando que

"el lote de terreno objeto de reivindicación ubicado en la diagonal 44 número 34 A 106 no se encuentra comprendido dentro del inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-75801 de propiedad del Departamento de Antioquia y el Municipio de Medellín, para entender esto, me permito indicarle señor juez que la oficina de registro de instrumentos públicos expidió una certificación en la cual expresa que no existe matrícula inmobiliaria que corresponda a este inmueble (ubicado en la diagonal 44 # 34 A 106), así mismo, si se observa el certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-75801, tenemos que el mismo no tiene dirección, por lo que es menester realizar un análisis detallado de los linderos" (fl. 56)

Lo anterior, porque la cuarta portada a que hace referencia la descripción de la demanda de reconvención es "la entrada y salida" de volquetas hacia la cantera que está cerca al río Medellín, mientras que el mojón localizado frente a la entrada a la "nueva cárcel" distrital en la actualidad es "Bellavista", a la que originalmente se entraba por el costado derecho o sur, nunca por el costado del parqueadero objeto de litigio.

Además, alegaron, debe tenerse en cuenta que la ficha predial 3328646 hasta el 2012 tenía el código catastral 0088100108700010002300000000, pero en

ese mismo año extrañamente sin notificación de la “interesada apareció la resolución 887321” expedida por el Departamento Administrativo de Planeación de Antioquia, *“englobando la propiedad objeto de reivindicación a un lote aledaño de mayor extensión, extrañamente el lote de propiedad de la Gobernación de Antioquia y del Municipio de Medellín, momento en el que dejó de existir el código catastral aludido, para empezar a figurar el siguiente: 088100101500070003600000000 para la misma ficha catastral 3328646”* (fl. 57). Por esos hechos, aseguró, cursa una demanda con pretensión de nulidad y restablecimiento del derecho ante el Juzgado 30 Administrativo de Oralidad de esta ciudad, bajo el radicado 2018-00355.

En consecuencia, reiteraron ser poseedores del bien objeto de la pretensión de usucapión, por lo que si alguna pretensión similar intentó otra persona en el pasado en nada debe afectar su calidad, porque en la demanda impetrada en otrora por el “suegro” de la señora Ana Rocío Contreras tampoco se pretendió la declaratoria de dominio sobre bien alguno propiedad del Departamento de Antioquia.

Por otro lado, con respecto a los frutos civiles, consideraron que la demandante en reconvención no tiene derecho a ellos por no ser titular de dominio y, en el caso de que lo fuere, no habría lugar a su restitución por haber sido los demandados poseedores de buena fe.

Con base en todo ello, propusieron las que llamaron “excepciones” de “falta de causa legal para iniciar la acción”, “falta de identidad entre el bien que se pretende reivindicar y el bien poseído”, “inexistencia de la mala fe manifestada en los hechos” y “temeridad y mala fe”.

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada la relación procesal, se dictó sentencia en la que se resolvió:

***“1º.- DENEGAR las pretensiones invocadas por los demandantes en acción de usucapión en contra del Municipio de Bello, Municipio de Medellín y Departamento de Antioquia llamados a integrar el contradictorio, por Falta de cumplimiento de los requisitos exigidos para la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tal como quedó expuesta en la parte motiva de esta providencia.*”**

2º.- DECLARESE PROBADA LA EXCEPCIÓN DE *Falta de legitimación en la causa y de falta de cumplimiento de los requisitos exigidos para la acción reivindicatoria invocada en contrademanda por el departamento de Antioquia, tal como quedo expresado en la parte motiva de esta providencia.*

3º.- DISPONIENDO, *como consecuencia del anterior pronunciamiento, que se PROCEDA A LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA, En el caso de que ello se haya llevado a cabo por antela oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, Zona Norte. Comuníquese la decisión mediante oficio al señor registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.-"*

Para decidir de la manera como lo hizo, el juzgador comenzó con un extenso recuento fáctico de las demandas y sus contestaciones (principal y de reconvencción), así como del trámite del proceso, para luego asegurar que se encontraban reunidos los presupuestos procesales.

Dicho eso se planteó como problema jurídico el consistente en determinar si los demandantes acreditaron los requisitos que establece el Código Civil para adquirir el dominio del predio o "parte de mayor extensión que afirman ser poseedores" (sic), siempre que tal objeto sea prescriptible, como quiera que la defensa de los demandados en pertenencia consiste, entre otras cosas, en que el inmueble carece de folio de matrícula inmobiliaria.

Explicó que según el artículo 375 del C.G.P debe allegarse un folio de matrícula que de cuenta de los titulares históricos, el cual no fue allegado con la demanda porque con ella apenas se trajo un certificado sobre la inexistencia de tal matrícula, amén que cuando el bien hace parte de otro de mayor extensión, también debe allegarse su folio real. Empero, para "subsanan esta informalidad", según el Juez, en la inspección se aportó la Matrícula Inmobiliaria 01N-335631 abierta el 22 de febrero de 1984, en la que se describe una cabida y linderos de un lote de mayor extensión con un área de 4.020 metros cuadrados adquiridos por Ingeobras y otros, pero esta sociedad a su vez reloteó el terreno en 33 lotes.

Para verificación de los linderos, dijo el Juzgador, se allegó también la matrícula 01N-201211 en la que se hace otra descripción de un lote de 114.000 metros cuadrados, y en su anotación 9 se corrobora que Ingeobras cedió parcialmente 14 lotes al Municipio de Bello y en la 13 hizo cesión parcial a favor de ese Municipio. Luego, como el artículo 375 del C.G.P exige la prueba de los titulares de dominio, se ordenó la integración al proceso de ese Municipio.

Ahora, con miras a determinar la posesión aquí alegada, aseguró el *a-quo*, es necesario acudir a las normas civiles que regulan la prescripción, entre ellas las contenidas en los artículos 2518 y 2519 del Código Civil, a partir de los cuales los bienes de uso público “no se pueden prescribir en ningún caso”, lo que debe armonizarse con el numeral 4º del artículo 375 del Estatuto Procesal.

Entonces, aunque los demandantes no aportaron título alguno, en la contradicción sí se les puso de presente la titularidad en cabeza de otras personas de derecho público, por lo que de conformidad con las normas que regulan la materia debe revisarse el fenómeno mismo de la posesión, cual es el presupuesto para adquirir por la vía aquí pretendida y que, en este caso, implica probar la tenencia con ánimo de señor y dueño.

Pasó entonces el Juez a referirse al presupuesto de “bien prescriptible”, advirtiendo que no se puede adquirir por el modo de la prescripción ningún bien “incomercial”, como lo son todos los bienes que están en cabeza de las entidades públicas (2519 C.C.). Aquí el bien pretendido es propiedad del Municipio de Bello, aseguró, según el folio 01N-201211, pues hace parte del “de mayor extensión del Estado” (sic). Sin embargo, dijo que antes de una conclusión definitiva, se impone el análisis de la certificación del 25 de julio de 2017 expedida por La Secretaría de Hacienda -Dirección de Catastro- de ese mismo Municipio, porque allí aparece inscrita una mejora en la dirección que los demandantes denunciaron ejercer la supuesta posesión, ubicada en un predio con M.I. 01N-75801 propiedad del Municipio de Medellín y el Departamento de Antioquia. En consecuencia, “a partir del Estatuto Procedimental”, con respecto al bien aquí comprometido no procede la declaración de pertenencia.

Ya con respecto a la **demanda de reconvención**, aseguró que las mejoras fueron implantadas por la señora Ana Rocío Contreras en el inmueble con

Matrícula Inmobiliaria 01N-75801, pero que la "acción" reivindicatoria debe ser intentada por el "dueño" contra toda persona, siempre que se acrediten los 4 elementos fundamentales a saber: cosa singular reivindicable, derecho de dominio en el demandante y posesión material en el demandado, "identificación" de la cosa pretendida y la poseída.

Así, manifestó el Juez que el demandante probó ser el titular de dominio desde agosto de 1974 porque allí el ICA le cedió ese bien a su favor y de el Municipio de Medellín y, en cuanto al presupuesto "cosa singular reivindicable o cuota determinada", recordó que el bien debe individualizarse para saber si "es ese y no otro", con precisión cabida y linderos para evitar dudas o confusiones. A partir de esa consideración, entendió que en este caso corresponden los linderos descritos en la demanda de reconvención y los mencionados en la escritura 2003 del 2 de agosto de 1974, pero no se individualizó la parte de terreno a reivindicar porque se sabe que los demandados en reconvención no ocupan todo el bien.

Además, en la inspección se advirtió que lo supuestamente poseído por los demandantes en pertenencia tiene unos linderos confusos, no lindan por el frente con la diagonal 44, pues de por medio hay muchos poseedores que allí se encontraban con versiones diferentes (unos dijeron que el terreno ocupado es del ICA, otros que es de Bello y otros que es de Elías Botero, un poseedor). Entonces, los demandados ocupan una parte del bien, pero no se pudo identificar correctamente.

Además, como dicho de paso, indicó que el Municipio de Medellín también es titular de dominio del bien objeto de la pretensión y no avaló la demanda, lo que hace al Departamento de Antioquia "ilegítimo".

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la parte demandante y el Departamento de Antioquia se alzaron en su contra, alegando como reparos concretos los que pasan a individualizarse:

REPAROS CONCRETOS DE LA PARTE DEMANDANTE

PRIMERO: no se sustenta por ninguna parte por qué no se accede a las mejoras solicitadas, toda vez que hay un peritazgo que las avalúa e incluso se observan en la ficha catastral de la matrícula 01N-75801.

SEGUNDO: no se tiene en cuenta una prueba vital con la cual se ausentó el debido proceso, y es que la otra parte del peritazgo que no se presentó de cara a que un topógrafo determinara los linderos y si realmente están contenidas en las matrículas 01N-335631, 01N-211211 y 01N-75801. Además, en la cesión de las primera dos matrículas, el terreno cedido por parte de Ingeobras al Municipio de Bello lo fue para construir un paso peatonal que existe en el costado norte y termina en el Río Medellín para cruzar a la estación del Metro. Es decir, se genera duda porque no se certifica que los linderos de los lotes donados sean los mismos de la usucapión, el cual sí pertenece a Ingeobras, pero puede ser que una franja que se dejó allí como lote no construible se donó al Municipio de Bello.

La única franja de terreno que colinda con el lote a usucapir es una que se utiliza como paso peatonal que no tiene 5 metros de anchos. Además, en el reivindicatorio se menciona que el límite del lote a usucapir es una cañada que queda al costado sur y está ratificado por el Despacho, cuando dice que cierra las medidas o los límites del terreno con una quebrada que no se le identificó nombre, pero es la misma a que se refiere 01N-75801 que existe un mojón al frente de la cárcel Bellavista, esa cañada y el mojón están al costado sur del lote a usucapir y no abarca más allá de los terrenos del Tulio Ospina. Esto certifica que el lindero del lote de la Gobernación y al Municipio de Medellín es la quebrada.

Luego, el lote objeto de usucapión siempre fue de Ingeobras, eso se presume por las matrículas inmobiliarias 01N-254090, 2540 073 al 77, 254099 a la 01N 254105 y la 01N 335631 y 01N-211211, con lo cual se desvirtúa que el lote pertenece en parte a Bello y en parte a Medellín y Antioquia, porque el remanente de tierra inundable es el mismo terreno que los demandantes llenaron estructuralmente. Incluso, la duda se hubiera despejado si se hubiera llevado a cabo el peritazgo, pero ni siquiera se declaró el desistimiento de la prueba.

TERCERO: Se supone que el bien es privado porque el Despacho dio por probado que fue el mismo que se le donó al Municipio de Bello, cuando esa franja es muy pequeña ni siquiera cercana al 10% del terreno aquí litigado.

REPARO CONCRETO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

ÚNICO: referente al tema del reivindicatorio, basta indicar que no se comparte lo planteado en cuanto a que en la pretensión de la demanda se involucraron los linderos generales y luego en la audiencia inicial, al momento de sanear el proceso, se dio claridad de qué era lo que se quería reivindicar, esto es, los predios que los demandantes pretendieron adquirir por vía de la prescripción. Luego, la pretensión “quedó subsanada” y debe concederse sin lugar a reconocer mejoras por estar allí los poseedores de mala fe.

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (DECRETO 806 DE 2020)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 26 de marzo de 2021 (notificado por estados del 7 de abril). El 19 de abril de este año la parte demandante y el Departamento de Antioquia allegaron en término, vía correo electrónico, los memoriales de sustentación, con el cual acompañaron constancia de haber agotado el trámite previsto en el parágrafo del artículo 9º del decreto 806 de 2020.

La parte demandante insistió en que deben ser reconocidas las mejoras avaluadas por el perito, en caso de que no prospere la pretensión de pertenencia. Además, con respecto a la naturaleza e identidad del bien pretendido, recalcó que este siempre ha sido propiedad de Ingeobras y, por tanto:

"el Juez A Quo niega las pretensiones, bajo el argumento que se trata, supuestamente de un predio que, sin especificar áreas, ni límites, ni sus linderos, aduce que en una parte es de propiedad del municipio de Bello y en otro tanto es de propiedad del Departamento de Antioquia, estando es un error, dado que de acuerdo al plano que fue aportado como prueba por parte de los demandantes, el cual fue obtenido adjunto a la escritura pública que presentó la Gobernación de Antioquia la 2003 del 2 de agosto de 1974, en el cual se puede observar que delimita los linderos del predio en cuestión y en su descripción limítrofe indica que el punto de referencia

*esencial es un mojón que se encuentra **al frente de la entrada principal de la cárcel (Bellavista)**, y se extiende a través de un vallado de piedra hacia el Río Medellín, teniendo en cuenta que la entrada a la cárcel de Bellavista siempre ha quedado ubicada en el costado sur, esto es, mirándola de frente al lado derecho, y es precisamente ahí que queda el límite del inicio del lote en usucapión, el lote que realmente le pertenece al Departamento de Antioquia se extiende desde esa línea descrita, hacia el sur y el lote en usucapión se extiende desde ese punto hacia el norte, de acuerdo a lo descrito dentro de la escritura pública presentada por la Gobernación de Antioquia como prueba.” (escrito sustentación)*

El **Departamento de Antioquia** indicó que *"en la audiencia inicial de saneamiento se indicó con claridad cual era el bien a reivindicar y allí se le dio claridad al despacho y para evitar repeticiones, dígnese retomar el audio de la audiencia inicial donde se corrigió los linderos y el actor no se opuso a la misma quedando subsanado el error"* (sic escrito sustentación). Por tanto, debía darse aplicación a lo considerado en las sentencias T 456 DE 2011 y del 13 de octubre de 2011 de la Corte Constitucional y la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, respectivamente, para que se abra paso la reivindicación como derecho del propietario inscrito.

Por su parte, el **Ministerio Público** mediante memorial radicado el 19 de abril de 2021, intervino solicitando la confirmatoria de la sentencia en su integridad. En cuanto negó la pretensión de usucapión, gracias a que por esa vía no puede adquirirse el bien objeto del proceso por ser propiedad de una entidad de derecho público, mientras que la reivindicación tampoco puede prosperar porque:

"los demandados en reconvención no pueden ser considerados poseedores, puesto que a la luz del artículo 762 del código civil, nadie puede reputarse dueño de un bien de uso público, fiscal o baldío, así que al desaparecer uno de los requisitos axiológicos de la acción de dominio, la misma no puede estimarse, porque no existe la posibilidad de contemplar salvedad alguna en cuanto a la confluencia de los mismos" (escrito de intervención)

PROBLEMAS JURÍDICOS

Acorde con lo decidido y argumentado por el juzgador de Primer Grado y los reproches elevados por la parte demandante y el Departamento de Antioquia, en los siguientes términos puede plantearse el problema jurídico que debe abordar la Sala en esta ocasión:

De entrada, por tocar con la congruencia que debe respetar toda sentencia judicial, debe determinarse si

¿Puede accederse a una pretensión que apenas se “formula” en los alegatos de conclusión?

Resuelto ello, ha de analizar la Sala si

¿En realidad falta en el presente proceso el presupuesto axiológico relativo a la prescriptibilidad del bien objeto de la pretensión, como estimó el *a-quo*? o, como lo afirma el apelante, ¿deben concederse las pretensiones por estar acreditados todos sus elementos esenciales y, en especial, el relativo a la mentada calidad de bien privado echada de menos por el juzgador de primer grado?

En caso de que el anterior problema se resuelva de forma positiva no habrá lugar a pronunciarse sobre la demanda reivindicatoria, pero de serlo de manera negativa deberá además resolver la Sala si

¿Está legitimado en la causa el Departamento de Antioquia para intentar la reivindicación para sí, de un bien sobre el que ostenta dominio proindiviso con el Municipio de Medellín?

De encontrarse satisfecho el presupuesto relativo a la legitimación, restaría por determinar si

¿En realidad falló la demanda reivindicatoria en la acreditación del presupuesto axiológico relativo a la identidad del bien objeto de la pretensión, como estimó el *a-quo*? o, como lo afirma el Departamento de Antioquia, ¿deben concederse las pretensiones por estar acreditados todos sus elementos esenciales y, en especial, el relativo a la mentada identidad echada de menos por el juzgador de primer grado?

CONSIDERACIONES

1. De la congruencia

El artículo 281 del C.G.P establece la consonancia que debe existir entre: i) lo concedido en la sentencia, ii) lo afirmado y pedido en la demanda y en su contestación; y, iii) lo probado en el proceso; advirtiendo que si lo demostrado supera lo pedido, debe concederse esto último. *Contrario sensu*, si lo probado resulta inferior a lo reclamado, debe concederse sólo lo probado. Siendo así, peca de incongruente la sentencia que concede: i) más de lo pedido, ii) objeto distinto al solicitado o; iii) sobre una base fáctica distinta a la expuesta.

La incongruencia entonces se predica cuando existen desajustes en los aspectos objetivo y causal, entre lo pedido, lo excepcionado y lo resuelto. Este ha sido el entendimiento que doctrina y jurisprudencia han dado al citado precepto. En efecto, explicando cuándo se genera la causal 3ª de casación (art. 336) *"no estar la sentencia en consonancia con los hechos, con las pretensiones de la demanda, o con las excepciones propuestas por el demandado o que el juez ha debido reconocer de oficio"*. Ha dicho la rectora de la jurisprudencia nacional, reiterando criterio de vieja data:

"(S)ábese que el postulado de la congruencia de la sentencia, acogido positivamente por el artículo 305 del código de procedimiento civil, impone una estricta adecuación de aquella decisión con los hechos y las pretensiones de la demanda o demás oportunidades autorizadas, y con la oposición que contra ella se hubiese podido plantear en el proceso, significándose entonces que debe resolver sobre todas y cada una de las cuestiones esenciales del litigio. Debe haber, pues, consonancia entre lo pedido y lo resistido.

Surge de lo anterior que la anotada causal se configura cuando, como reiteradamente ha explicado la Corte, la sentencia es excesiva por proveer más de lo pedido (ultra petita partium), o cuando provee sobre peticiones no formuladas por las partes (extra petita partium), o en el evento en que deja de pronunciarse sobre peticiones de la demanda o sobre

excepciones formuladas por el demandado o que debe reconocer de oficio (citra o mínima petita partium); así mismo, hay incongruencia cuando el juez se desentiende de los hechos narrados en el escrito introductorio, según el precitado artículo 305 del estatuto procesal”.¹

Así mismo en providencia del 12 de agosto de 2005, expediente No. 11001-31-03-021-1995-09714-01, pronunció:

"Justamente, el principio de congruencia constituye un verdadero límite de competencia para la función decisoria del juez, al propender porque cuando se desate un conflicto, el fallo definitorio no se pronuncie sobre más (ultra petita), menos (mínima petita) o algo diferente (extra petita) de lo que fue reclamado por las partes, en tanto ello además de representar un proceder inconsulto y desmedido, podría aparejar la vulneración del derecho a la defensa de los demandados, quienes a pesar de avenirse a los derroteros que demarca la discusión dialéctica ventilada en el juicio, se hallarían ante un decisión definitoria sorpresiva que, por su mismo carácter subitáneo e intempestivo, no pudieron controvertir. En otros términos, por mandato del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, "La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley", precepto que impone al juez, según la jurisprudencia de la Corte, "una actividad de conducta al decidir el proceso que, en síntesis, puede expresarse diciendo, que el fallo con que se finiquite un conflicto judicial, de un lado, debe comprender y desatar la totalidad de los extremos que integran la litis y, de otro, no puede superar en nada los límites que de esos mismos extremos se desprendan" (sent. cas. civ. de 18 de octubre de 2001, Exp. No. 5932)".

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de casación del 7 de junio de 2005, exp. 01389.

Esa posición se puede rastrear hasta la sentencia del 26 de septiembre de 2017 (Rad. 11001-31-03-019-2011-00224-01 M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo) en la que la Corte concluye que la incongruencia ocurre *"en los eventos que la sentencia no guarda correlación con «las afirmaciones formuladas por las partes», puesto que «es obvio que el juez no puede hacer mérito de un hecho que no haya sido afirmado por ninguna de ellas»². De allí que «a la incongruencia se puede llegar porque el juzgador se aparta de los extremos fácticos del debate»* (CSJ, SC, 7 mar. 1997, rad. n° 4636).

2. De la declaración de pertenencia sobre bienes imprescriptibles o propiedad de entidades públicas.

Preceptúa el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso que:

"(L)a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

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. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación"

Al respecto, la Corte Constitucional en sentencias T-488 de 2014 y T-549 de 2016³, consideró que tratándose de bienes inmuebles que no cuentan con folio de matrícula inmobiliaria, o de aquellos que cuenten con ésta pero no tienen antecedente de dominio, debe mantenerse incólume su presunción de baldíos.

² Lino Enrique Palacio, Manual de Derecho Procesal Civil, Lexis-Nexis, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2003, p. 393. Véase, además CSJ SC1806 de 25 de febrero de 2015, rad. 2000-00108-01.

CSJ SC de 7 de marzo de 1997, rad. 4636.

CSJ AC de 19 de septiembre de 2013, rad. 2004-00096-01.

CSJ SC de 7 de julio de 1971, G.J. 2346 a 2351.

SC de 24 de noviembre de 2006, rad. 1997-9188-01.

³ Ambas con ponencia del H. Magistrado. Jorge Iván Palacio Palacio.

De la lectura de tales providencias, queda claro que aunque en los artículos 1º y 2º de la ley 200 de 1936 los bienes explotados económicamente se presumen de propiedad privada y no baldíos, esta presunción debe interpretarse a la luz del artículo 63 de la Constitución Política, en armonía con los artículos 674 y 675 del Código Civil, 44 y 61 del Código Fiscal y 65 de la Ley 160 de 1994, en tanto los bienes baldíos son imprescriptibles y, por consiguiente, quien se encuentre explotando uno de estos bienes no puede denominarse poseedor sino un mero ocupante, quien a la postre podrá adquirir su dominio a través de adjudicación, previo el agotamiento de un trámite administrativo que es competencia de la Agencia Nacional De Tierras. Específicamente esa presunción

*"sólo es predicable para demostrar la buena fe del colono al momento de solicitar la adjudicación de terrenos, pues se itera, de acuerdo con el artículo 675 del C. C., se tienen como baldíos los fundos que carecen de otro dueño, no siendo esta norma una presunción, luego entonces, es claro que es una carga probatoria del demandante, demostrar siempre la naturaleza del predio, ya sea para que le sea adjudicado a través del trámite administrativo, o se declare en cabeza suya la usucapión a través del proceso judicial."*⁴

Por su parte, también la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia STC11857 del 25 de agosto de 2016, decidió acoger los planteamientos de la Corte Constitucional. Sin embargo, agregó un nuevo presupuesto en tanto dicha providencia dejó sin efectos todo lo actuado desde el auto admisorio de la demanda, condicionando la iniciación del proceso *"...a la verificación de la calidad del bien y a la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción, principalmente los relativos a la prescriptibilidad del inmueble y a la titularidad de los derechos reales sujetos a registro."*

Así mismo, no pueden pasarse por alto los planteamientos de la Corte en sentencias STC4587 de 30 de marzo y STC5011/2017 de 7 de abril de 2017⁵,

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia STC5011-2017 del 7 de abril de 2017. Radicado nº 70001-22-14-000-2016-00190-01. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

⁵ Es decir, se trata de la doctrina probable a que se refiere el artículo 4º de la ley 169, esto es: "(T)res decisiones uniformes dadas por la Corte Suprema, como tribunal de casación, sobre un mismo punto de derecho, constituyen doctrina probable y los jueces podrán aplicarlas en casos análogos, lo cual no obsta para que la Corte varíe la doctrina en caso de que juzgue erróneas las decisiones anteriores". En este mismo sentido, importa destacar la aclaración al voto firmada en la sentencia STC9845-2017 de la Corte Suprema de Justicia en la que el Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo indicó: "(T)al acogimiento (del precedente de la Corte Constitucional) va en concordancia con lo que

en las que la Corporación dejó sin valor las sentencias estimatorias de las demandas de pertenencia en litigios en los que los bienes no tenían antecedente de dominio y nuevamente condicionó su iniciación a la verificación de la calidad del bien. Vale decir, la naturaleza jurídica del bien sobre el cual recae la pretensión de dominio. (CSJ Sala Civil, STC4587/2017 de 30 de marzo). (CSJ Sala Civil, STC5011/2017 de 07 de abril).

Por tanto, aunque la Suscrita Ponente en ocasiones pretéritas⁶ consideró que la sola falta de folio de matrícula inmobiliaria o certificación alguna sobre los antecedentes de dominio no es suficiente para **presumir** la calidad de baldío de un bien, sea esta la oportunidad para que la Sala precise que la discusión está cerrada en la Jurisprudencia de la Sala Civil que acaba de reseñarse. Especialmente, en la sentencia STC5011/2017 de 07 de abril la Corte explicó que

"de los documentos obrantes en el expediente de tutela (fls. 6 a 39), se infiere sin duda, que al momento de presentarse la demanda de pertenencia tantas veces referida, el predio objeto del litigio no solo carecía de registro inmobiliario, pues al que supuestamente pertenecía, este es, el folio 342-00005063 había sido cerrado, sino de inscripción de personas con derechos reales; luego entonces, con tan solo esas circunstancias, de acuerdo a lo mencionado en precedencia, se podía colegir que no se trataba de un bien privado, principalmente por carecer de dueños y registro, por ende, no susceptible de ser adquirido por prescripción"

Luego, si bien ese evento en que puede y debe presumirse la calidad de baldío de un bien amerita desplegar una actividad probatoria para destruir tal presunción, resulta claro que sus resultados pueden simplemente confirmarla. Sea como fuere, entonces,

"(E)s necesario determinar la naturaleza del bien a prescribir, pues no es posible adquirir de este modo los bienes que pertenecen a la Nación y

ha venido señalando la doctrina especializada, según la cual "(u)na decisión de un tribunal o un juez, tomada después de un razonamiento sobre una cuestión de derecho planteada en un caso, y necesaria para el establecimiento del mismo, es una autoridad, o precedente obligatorio, para el mismo tribunal y para otros tribunales de igual (...) rango, en subsiguientes casos en que se plantee otra vez la misma cuestión (...)".

⁶ Véase sentencia del 8 de septiembre de 2016 con ponencia de la Suscrita, proferida dentro del proceso con radicado 005 2013 00393 01

ante la falta de claridad y certeza de cuáles son éstos, se ha permitido que sean adjudicados de forma irregular mediante procedimientos judiciales, saliendo ilegítimamente del dominio público. En especial, cuando se encuentra que la decisión no habría podido ser recurrida, seguramente porque el proceso de pertenencia se inició en contra de indeterminados, en virtud de que en el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos que se allegó al trámite, se indicó que sobre el predio objeto de usucapión «no se encontró persona alguna como titular del derecho real sujetos a registro», documento que no llena los requisitos legales» (STC 16151-2014, reiterada entre otras en STC 3765-2015, STC10720-2015 y STC4587-2017).” (ibídem)

3. De la legitimación en la causa como presupuesto material para la sentencia de mérito – el caso de la comunidad -

La legitimación en la causa, a diferencia de los presupuestos procesales, los que no son otra cosa que los requisitos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válidos del proceso, *“es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos”*⁷. Por ende, no puede confundirse su naturaleza con los mentados presupuestos procesales, en la medida en que, como se dijo, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne a una de las condiciones necesarias para proveer de fondo sobre la pretensión planteada.

Sin embargo, característica común a unos (presupuestos procesales) y a otra (legitimación) es que su control se impone al Juez de manera oficiosa, puesto que su ausencia insuperable determina, llegado el caso, obstáculo para decidir sobre el mérito del asunto o razón suficiente para despachar la pretensión de manera negativa. Al respecto, sobre la verificación de los elementos de eficacia y validez del proceso la Corte ha dicho

“tratándose de los presupuestos procesales, siendo asunto de orden público, resulta obligatorio para el juez efectuar un pronunciamiento expreso en ese sentido, pues “entendidos como los requisitos exigidos por la ley para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso,

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 10 de marzo de 2015. Radicado. 11001-31-03-030-1993-05281-01. M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz.

deben hallarse presentes para que el juez pueda proferir sentencia de mérito; que su ausencia (en excepcionales casos) lo conduce a un fallo inhibitorio, con fuerza de cosa juzgada formal y no material; y que como estos requisitos implican supuestos previos a un fin pretendido, se impone al fallador, dado el carácter jurídico público de la relación procesal, el deber de declarar oficiosamente, antes de entrar a conocer y decidir sobre las pretensiones y excepciones deducidas por los litigantes y si existen o no los presupuestos del proceso..." (G.J. t. CCVII, pág. 212, reiterada en Cas. Civ. de 20 de octubre de 2000, exp. 5682, G.J. t. CCLXVII) [sublíneas ajenas al texto]".⁸

Lo propio debe decirse sobre la legitimación en la causa, puesto que siendo presupuesto de mérito para proferir la sentencia de fondo, su verificación oficiosa por parte del Juzgador lleva a entender que

"cuando los sentenciadores de instancia asumen el estudio de la legitimación y determinan su ausencia en relación con alguna de las partes, lo que los lleva a negar la pretensión, están, en estricto sentido, resolviendo oficiosamente sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada."⁹

Con esas precisiones, debe además considerarse que legitimación en la causa se vincula con la titularidad de una relación jurídica y material que pretende ser discutida dentro del proceso. Autorizada doctrina ha dicho que aquella (Devis Echandía, Hernando. *Nociones generales del derecho procesal civil*. Madrid: Editorial Aguilar. 1966. pp.-299-300):

"no se refiere a la capacidad general ni a la procesal, y tampoco a la facultad de ejecutar válidamente ciertos actos durante el juicio; es algo diferente del principio de la demanda y del principio del contradictorio; es presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo; determina quiénes deben o pueden demandar y a quién se debe o se puede demandar; es personal y subjetivo; no se adquiere por cesión; debe existir en el momento de la litis contestatio, sin que importe que se altere posteriormente; sin ella no puede existir sentencia de fondo ni

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 16 de diciembre de 2003. Expediente 7714-01. M.P. Manuel Isidro Ardila Velásquez.

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 10 de marzo de 2015. Op.Cit.

cosa juzgada. Podemos entonces concluir en qué consiste realmente y cuál es el criterio para distinguirla.

(..) Se trata de las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones judiciales con fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito, o para controvertirlas"

Ese presupuesto material, entonces, implica averiguar "*tres cosas: cuándo el demandante tiene derecho a que se decida sobre sus pretensiones; cuándo el demandado es la persona frente a la cual debe decidirse, y, si ellos son las únicas personas que deben estar presentes en el proceso...las partes pueden estar legitimadas para la causa, tengan o no el derecho a la obligación sustancial*"¹⁰

Y es así, porque "*nadie puede, en nombre propio, pretender o ser demandado a contradecir en proceso, resistir a una pretensión, sino por una relación, de la cual se atribuya o se le atribuya a él la subjetividad activa o pasiva*" (p. 371 *ibídem*)

Concretando su criterio sobre el punto, la Corte hizo la siguiente exposición:

*"(S)egún concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la legitimatio ad causam consiste **en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción** (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)" (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185) (Negrillas propias) **(Sentencia de Casación Civil del 14 de agosto de 1995. Expediente No. 4268. M.P. Nicolás Bechara Simancas)**¹¹*

¹⁰ (Quintero, Beatriz – Prieto, Eugenio. Teoría General del Proceso. Bogotá D.C: Temis S.A. tercera edición. 2000.p. 374. comentando a Devis Echandía Hernando. Compendio de Derecho Procesal, t. 1 6ª ed., Bogotá D.C: edit. ABC. 1978.)

¹¹ Reiterada en Sentencia de Casación Civil del 12 de junio de 2001. Expediente No. 6050. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo; Sentencia de Casación Civil del 14 de octubre de 2010. Expediente Exp. 2001-00855-01. M.P. William Namén Vargas; Sentencia de Casación Civil del 13 de octubre de 2011. Expediente 11001-3103-032-2002-00083-01. M.P. William Namén Vargas

Aplicado todo ello a los casos en que la legitimación tiene origen en la comunidad, especialmente en la propiedad proindiviso, está claro que cualquiera de los comuneros está facultado para defender los intereses de esta, pero con las siguientes precisiones que la Corte ha mantenido incólumes, por lo menos, desde la sentencia de Casación del 13 de mayo de 1997 (4687), véase que:

"(M)ientras el único titular del derecho de propiedad ejerce la acción en su propio y exclusivo beneficio y respecto de la totalidad, aquel que apenas es propietario de una cuota parte tiene limitada tal prerrogativa, en el sentido de que no puede pedir para sí la reivindicación de todo el bien como cuerpo cierto, sino de la cuota determinada proindiviso de cosa singular, como lo autoriza el artículo 949 del Código Civil, dado que en este último evento, según lo ha decantado la Corte en su Jurisprudencia, es preciso armonizar las disposiciones de la acción de dominio con las que regulan la comunidad.

Al respecto, en SC 13 may. 1997, rad. 4687, se memoró que,

(...) [d]esde la perspectiva de la normatividad, no es igual afirmar que se es dueño exclusivo de un bien pero demostrar que apenas se tiene el derecho sobre una parte individualizada del objeto, que pretenderse propietario único y luego comprobar que se es titular de un derecho de cuota. Lo primero se gobierna por las reglas propias del derecho de dominio. Y si bien estas reglas son indispensables para lo segundo, no son, en cambio, suficientes, pues, como nadie se atrevería a negarlo, se las debe articular con las de la comunidad.

"Aproximando el punto de vista sobre el que se viene discutiendo a las reglas pertinentes a la reivindicación, se ve como la primera hipótesis se ajusta, sin más, al artículo 946 del C.C. En cambio, la segunda tiene inevitablemente que contar, también, con el artículo 949 ib.".Cas. Civ. de 30 de junio de 1989).

Y también se expresó por la Corte, en otra ocasión, lo siguiente:

"Como en el caso en estudio el actor es dueño de un derecho correspondiente a la mitad del inmueble objeto de la demanda, con

base en él no puede demandar para sí la reivindicación de todo el predio, como cuerpo cierto, pues si solo es titular de un derecho, la acción que le corresponde ejercer no es la consagrada en el artículo 946 del Código Civil, sino la del artículo 949 ibídem, referente a la reivindicación de cuota determinada proindiviso de cosa singular.

"No siendo el actor dueño de todo el predio sino de una parte indivisa -ha dicho la Corte- su acción no podía ser la consagrada en el artículo 946 del Código Civil sino la establecida en el 949 de la misma obra, ya que el comunero no puede reivindicar para sí sino la cuota de que no está en posesión y al hacerlo debe determinarla y singularizar el bien sobre el cual está radicado.

"Como es bien sabido, el comunero posee el bien común en su nombre y también en el de los condueños y por lo mismo la acción de dominio que le corresponde debe ejercitarla para la comunidad". (Tomo XCI, pág. 528).¹²

4. De la identidad del bien objeto de pretensión

Está suficientemente decantado que, tal como lo prevé la norma civil, para la prosperidad de la pretensión declarativa de prescripción adquisitiva se requiere que el actor pruebe la identidad entre el bien relacionado en el libelo y el realmente poseído, lo que también aplica para el caso en que la pretensión reivindicatoria, en cuyo caso la identidad debe estar acreditada entre lo pedido por el demandante, sus títulos y lo poseído por el demandado. Para verificar tal coincidencia, la parte demandante tiene la tarea de delimitar en su demanda con rigor, precisión y claridad el bien que pretende usucapir, situación que ha de tenerse muy presente al relacionar bienes de menor y mayor extensión.

Téngase presente que el artículo 83 del Código General del Proceso exige una delimitación de los bienes inmuebles, teniendo en cuenta *"su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen"*. Esto, claro está, resulta ineludible considerarlo cuando se individualice un bien que hace parte de un conjunto de bienes, como puede ser el predio de mayor

¹² Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 30 de septiembre de 2019. Rad. 11001 31 03 010 2005-11012-01. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

extensión, lo que en todo caso debe ser informado y determinado por el demandante desde la proposición misma del litigio.

En otras palabras, en la demanda que se plantee para buscar, por ejemplo, la declaración de pertenencia resulta imperioso que la parte demandante afirme en los hechos cuál es la determinación del bien, pues como cualquier otra afirmación, y más tratándose de un presupuesto axiológico de la pretensión, será en la etapa de confirmación donde se corrobore probatoriamente la individualización propuesta desde los inicios del proceso, so pena de que no se le reconozca jurisdiccionalmente la tutela concreta aspirada.

Ello es así porque, como ha dicho esta Sala en otras oportunidades,

*"sólo poseyendo una cosa que sea adecuadamente individualizada, y de ahí el alcance del contenido de la norma antes citada, puede aspirarse a la estimación de lo pretendido. En contrario, cuando en la demanda ni siquiera se afirma con precisión lo pretendido, se entra en el campo de la inidoneidad que impide sentenciar de fondo en tanto que no se cuenta con una debida afirmación del demandante que pueda ser corroborada en el devenir procesal."*¹³

En casos similares al que se estudia, ha dicho la Sala Civil de la Corte que

"(E)n síntesis, pues, no solo no coincide el lindero oriental anotado en la demanda, con el verificado por el juez en la inspección respectiva y por los peritos en su dictamen, sino que, además, las dimensiones y medidas calculados por estos, son muy distintas a las anotadas en la demanda, inconsistencias todas estas que desembocan en que no está suficientemente especificada la heredad reclamada por los demandantes, ni, por consiguiente, la posesión por ellos alegada, puesto que, como lo tiene dicho la Corte,

"para poder afirmar que alguien posee un bien determinado, que tiene la tenencia de él con ánimo de señor y dueño, precisa saber de qué bien se trata; mas si resultare, como en el caso de autos, que el bien no puede identificarse, palpase en su contenido, no

¹³ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Civil. Sentencia del 8 de mayo de 2018. Radicado 05001 31 03 014 2009 00862 01, M.P. Piedad Cecilia Vélez Gaviria)

puede atribuirse, en principio, posesión alguna, porque esta sólo puede predicarse de los entes que se conozcan o se ven, ya que la posesión material, ..., se comprueba con hechos perceptibles por el sentido de la vista y como atributo de algo corporal, delimitado e identificado, perceptible en su realidad externa". (G.J. L, Pág.416).

(...)

"No se diga, como equivocadamente lo afirma el ad- 5 quem, que deficiencias de esa estirpe atañen con la aptitud formal de la demanda, porque ésta, desde tal perspectiva, reúne las exigencias previstas en la ley procesal (artículo 76 del C. de P.C.), en cuanto que en ella se reseñaron unos linderos del inmueble con miras a especificarlo, descripción con la cual se cumplió el requerimiento normativo de esa índole (estrictamente formal). No, lo que en verdad acontece es que los demandantes no lograron demostrar que el predio que dicen poseer, es el mismo al que se refiere la demanda o, lo que es lo mismo, no pudieron determinar el inmueble que poseen, siendo esta una de las condiciones legales de la posesión; por supuesto que retomando la definición del artículo 762 del Código Civil, se tiene que "la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño". La alocución "determinada" es el participio pasivo del verbo "determinar" que, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, significa: "Fijar los términos de una cosa/ 2. Distinguir, discernir...".

(...)

"Subsecuentemente, el inmueble que afirman poseer los demandantes con miras a adquirirlo por prescripción debe estar plenamente identificado, es decir deben estar suficientemente establecidos los límites que permitan distinguirlo de los demás, cometido que no cumplieron los demandantes¹⁴.

CASO CONCRETO PRIMER REPARO PARTE DEMANDANTE

¹⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 4 de abril de 2000, expediente No. 5311. M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles.

Es apenas lógico comenzar por resolver la apelación formulada por la parte demandante, en tanto que la misma se orienta a sostener que la pretensión declaratoria de pertenencia debe prosperar, caso en el cual ningún objeto tendría resolver sobre la reivindicación impetrada por el Departamento de Antioquia. Específicamente, ha de comenzarse por el primero de los reparos enarbolados en contra de la sentencia de primer grado, cual es que *"no se sustenta por ninguna parte por qué no se accede a las mejoras solicitadas, toda vez que hay un peritazgo que las avalúa e incluso se observan en la ficha catastral de la matrícula 01N-75801"*

Pues bien, con base en la regla de derecho que ya ofreció la Sala relativa a la congruencia, por evidente resalta la improsperidad del reparo en la medida que la demanda sólo contiene dos (02) pretensiones, ambas orientadas a que se declare la prescripción adquisitiva de dominio. Para ello basta observar la forma en que fueron redactados los pedimentos a folios 50 y 59, esto es, en el escrito original y en el que se presentó para subsanar los defectos advertidos por el Juez en el auto inadmisorio.

En consecuencia, si bien es cierto que el Juez en ningún apartado de su sentencia resolvió sobre el "reconocimiento de mejoras", lo claro es que así sucedió: i) porque en la demanda de pertenencia ninguna pretensión se enarboló al respecto: y ii) su eventual estudio se haría necesario en el hipotético caso de que hubiere prosperado la reivindicación, lo cual tampoco sucedió. Lo anterior se dice, claro, sin mencionar los serios impedimentos procesales, vinculados con las reglas de acumulación de pretensiones, que enfrentaría semejante pretensión en el campo de una declaración de pertenencia, lo que no es tema que aquí deba profundizarse.

En adición, no puede dejarse de lado que los demandantes apenas mencionaron tal "pedimento" en los alegatos de conclusión, etapa que claramente no es la adecuada para la introducción de pretensiones, razón suficiente para que el Juez en la sentencia se pronunciara únicamente sobre lo que obliga el contenido del artículo 281 del C.G.P, es decir, sobre *"los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley"*.

CASO CONCRETO SEGUNDO Y TERCER REPARO PARTE DEMANDANTE

En este par de reparos, básicamente, los demandantes cuestionan que el Juez simplemente supusiera que el bien objeto de la pretensión es de dominio público, cuando en realidad: i) siempre ha sido de propiedad de la sociedad Ingeobras y no está comprendido en el inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-75801; ii) no es el mismo que se le donó al Municipio de Bello, porque esa donación tuvo por objeto un bien mucho más “pequeño” que el pretendido; y iii):

*"el Juez A Quo niega las pretensiones, bajo el argumento que se trata, supuestamente de un predio que, sin especificar áreas, ni límites, ni sus linderos, aduce que en una parte es de propiedad del municipio de Bello y en otro tanto es de propiedad del Departamento de Antioquia, estando es un error, dado que de acuerdo al plano que fue aportado como prueba por parte de los demandantes, el cual fue obtenido adjunto a la escritura pública que presentó la Gobernación de Antioquia la 2003 del 2 de agosto de 1974, en el cual se puede observar que delimita los linderos del predio en cuestión y en su descripción limítrofe indica que el punto de referencia esencial es un mojón que se encuentra **al frente de la entrada principal de la cárcel (Bellavista)**, y se extiende a través de un vallado de piedra hacia el Rio Medellín, teniendo en cuenta que la entrada a la cárcel de Bellavista siempre ha quedado ubicada en el costado sur, esto es, mirándola de frente al lado derecho, y es precisamente ahí que queda el límite del inicio del lote en usucapión, el lote que realmente le pertenece al Departamento de Antioquia se extiende desde esa línea descrita, hacia el sur y el lote en usucapión se extiende desde se punto hacia el norte, de acuerdo a lo descrito dentro de la escritura pública presentada por la Gobernación de Antioquia como prueba." (escrito sustentación)*

De entrada la Sala puede advertir que los argumentos del recurso chocan entre sí, puesto que en punto al reconocimiento de las supuestas mejoras los demandantes son insistentes en sostener que las mismas deben reconocerse por estar expresamente reconocidas en la ficha catastral del bien con folio real 01N-75801, mientras que ya en el escenario de la declaración de pertenencia lo primero que se afirma es que el bien objeto material de esa

pretensión no está comprendido en el terreno descrito en el mentado folio. Además, cuando se formuló la demanda se aseguró que el bien pretendido **no** tiene matrícula inmobiliaria alguna o titular de dominio previo conocido, para cambiar la teoría en los alegatos de conclusión y ahora vía apelación, de cara a sostener que se trata de una supuesta menor extensión o resto de reloteo de un bien de mayor extensión propiedad de la sociedad Ingeobras.

Repárese que en la demanda claramente se afirmó que el inmueble mide unos 41.674 metros cuadrados y, según certificación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte, *"no tiene matrícula inmobiliaria, tampoco se halló persona alguna que figure como titular del derecho real de dominio sobre el citado bien; tampoco se halló el predio de mayor extensión correspondiente a este inmueble descrito; en consecuencia, certifica la Oficina de registral en mención que (...) no existe titular de derecho real de dominio, ni folio de matrícula inmobiliaria registrada"* (fl. 49 hecho 19 de la demanda)

Por lo demás, desde ya hay que advertir que en realidad el proceso pasó por un penoso trámite sumamente innecesario, por demás pésimamente dirigido, que hubiera podido evitarse simplemente aplicando la regla cuarta del artículo 375 del Código General del Proceso. Lo anterior, porque la deficiente demanda, ahora agravada fatalmente por la contestación de la reconvención y lo alegado en esta alzada, da cuenta de una situación insalvable consistente en que el bien pretendido, tal como fue descrito, es mínimamente un baldío porque carece de folio real y titulares de dominio antecedente. En contraposición, si se aceptara que lo anterior no es acertado, por ser el bien propiedad de Ingeobras, peor sería para los intereses de los demandantes porque se echaría de menos el presupuesto relativo a la identidad del bien poseído con el pretendido, especialmente porque el libelo en medida alguna describe la mayor extensión o el resto de reloteo del que supuestamente se desprende el lote objeto material de los pedimentos. Mucho menos se pretendió cosa semejante con base en los títulos y los antecedentes registrales de ese par de situaciones jurídicas (mayor extensión o resto de reloteo de Ingeobras).

Nótese que incluso haciendo de lado la titularidad de dominio en cabeza del Departamento de Antioquia y el Municipio de Medellín, aun suponiendo que el bien no fuere de su propiedad, con la demanda se aportó el certificado del registrador que da cuenta de que del inmueble *"localizado en la diagonal 44*

Número 39A-106, Zona Industrial Numero 1, del Municipio de Bello ... no existe Matrícula Inmobiliaria que corresponda”, amén que “no se localizó información de la señora Ana Rocío Contreras Caro, identificada con Cédula de Ciudadanía Numero 32.725.454, supuestamente quien ostenta la calidad de poseedora sobre el citado inmueble. Tampoco se halló el predio de mayor extensión correspondiente a este inmueble descrito en el párrafo anterior ... no existe titular de derecho real de dominio, ni folio de matrícula inmobiliaria” (fls. 2 y 3)

De allí, como lo ha sostenido la Corte (STC5011/2017), mínimamente se podía colegir que se estaba ante un bien imprescriptible. Si así no fuera, y dando por acreditadas las afirmaciones del recurso en cuanto a que el lote en realidad siempre ha sido propiedad de Ingeobras, se echaría de menos todo pormenor con respecto al lote de mayor extensión o el resto de reloteo, pues claramente se requería conocer la ubicación y cabida del bien dentro del que supuestamente es su mayor extensión, máxime cuando en el gran terreno se hicieron numerosas divisiones que necesariamente afectaron su composición, extensión y demarcación.

Si lo anterior fuera poco, al contestar la demanda de reconvención los demandantes indicaron:

“el lote de terreno objeto de reivindicación ubicado en la diagonal 44 número 34 A 106 no se encuentra comprendido dentro del inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-75801 de propiedad del Departamento de Antioquia y el Municipio de Medellín, para entender esto, me permito indicarle señor juez que la oficina de registro de instrumentos públicos expidió una certificación en la cual expresa que no existe matrícula inmobiliaria que corresponda a este inmueble (ubicado en la diagonal 44 # 34 A 106), así mismo, si se observa el certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-75801, tenemos que el mismo no tiene dirección, por lo que es menester realizar un análisis detallado de los linderos” (fl. 56)

Es decir, afirmaron que el bien objeto de la pretensión no se ubica, esto se itera, en el gran predio dentro del que se reconocieron catastralmente las mejoras supuestamente implantadas por la señora Ana Rocío Contreras (el 01N-75801), gracias a que aquél realmente no tiene ningún folio de matrícula.

Empero, como acaba de verse, en la apelación la versión es cambiada para sostener ya no que el bien carece de matrícula, sino que no puede tratarse de un bien imprescriptible porque hace parte de otro de mayor extensión que es o fue propiedad de la sociedad Ingeobras.

En conclusión, analizando la demanda con el tamiz que se quiera, su insalvable desajuste con el ordenamiento civil impide la aplicación de la consecuencia jurídica que normalmente tiene lugar en las sentencias favorables de pertenencia, puesto que: i) si se acepta que el bien no tiene ninguna matrícula inmobiliaria o titular antecedente conocido, mínimamente debe aplicarse la presunción de que este es baldío; ii) de aceptarse la teoría del Departamento de Antioquia, la conclusión sería que el terreno pretendido se ubica en menor extensión dentro del bien con matrícula inmobiliaria 01N-75801, y su naturaleza pública o fiscal daría al traste con las pretensiones; y iii) de aceptar que la mayor extensión, reloteada o no, “siempre ha pertenecido” a Ingeobras, de menos se echaría la identificación del globo mayor y del menor pretendido, con el agravante de que en la demanda no se pidió cosa semejante y la congruencia impediría acceder a cualquier pretensión en ese sentido.

A todo lo antedicho debe sumarse que en la inspección judicial llevada a cabo el dos de agosto de 2016 (fl. 1 archivo inspección judicial en pdf) el Juez no pudo, ni siquiera con ayuda de un perito, determinar los linderos del bien y mucho menos corroborar los relacionados en la demanda, con el agravante de que allí se encontraron otras personas que afirmaron ser poseedoras de parte del predio, bajo el entendido de que el mismo era o había sido del ICA, para otros del Municipio de Bello y para otros más de un poseedor antiguo llamado Elías Botero, por lo que no se pudo identificar si se trataba del mismo pretendido en la demanda.

Ahora, el demandante se queja de que esa falta de identidad y “duda” sobre la naturaleza jurídica del bien (privado o público), se hubiera solventado si se hubiera permitido que el perito rindiera su dictamen “completo”. Para esos efectos, la Sala remite a la decisión fechada el 20 de mayo de este año en la que la ponente resolvió sobre la apelación de dos autos, uno de ellos relacionado con la supuesta nulidad procesal en que se habría incurrido al no “aclarar el dictamen pericial”.

Por lo demás, valga decir ya en el campo de la introducción, decreto, práctica y valoración del dictamen pericial, que no se está ante un experticio nulo o cosa semejante como lo sostiene la parte demandante, pues simplemente sucede que el perito conceptuó sobre unos asuntos y sobres otros no, especialmente el relativo a la cabida y linderos del lote pretendido y su posible naturaleza imprescriptible. Lo anterior quiere decir que los anteriores puntos se quedaron sin prueba, por lo menos desde lo pericial, pero en todo caso la parte demandante siempre tuvo a su alcance la posibilidad de solicitar la práctica de un dictamen pericial (al presentar la demanda bajo la vigencia del C.P.C) o aportar uno para valerse de su contenido, dentro de las oportunidades probatorias que le proporcionaba el Código General del Proceso.

Es que, recuérdese, el dictamen fue decretado de oficio inicialmente para que el perito acompañara al Juez en la labor que debía desempeñarse en la inspección judicial. Luego, si no fuera por el arbitrio del Juez mismo, ningún peritaje, diferente al solicitado por el Departamento de Antioquia para calcular los frutos pretendidos vía reivindicación, se hubiera siquiera mencionado en el trámite procesal, habida cuenta que si bien a folio 63 (pruebas pedidas en la contestación a la reconvención) los demandantes en pertenencia solicitaron auxilio de perito para la identificación de linderos, corría ya octubre de 2018 y con ello la vigencia del Código General del Proceso que obliga la aportación del dictamen por parte de quien pretenda valerse del mismo, muy a pesar de lo cual el *a-quo* dio la garantía de que el perito inicialmente nombrado resolviera las inquietudes.

Empero, aunque el auxiliar solicitó en varias ocasiones colaboración de ambas partes para finalizar su tarea, e incluso el Juez mediante auto del 12 de marzo de 2020 (fl. 544) las requirió para que prestaran tal colaboración de cara al cumplimiento de la labor pericial, ninguna manifestación se hizo pasado casi un (01) año desde el requerimiento y de allí puede simplemente concluirse que la falta de prueba tiene origen en la nula de colaboración de las partes con el auxiliar de la justicia, entre ellas la demandante en pertenencia, sin mencionar las consecuencias previstas por el artículo 233 del C.G.P de por sí ya fulminantes para los intereses que persigue el recurso de apelación en este punto.

REPARO CONCRETO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

Sería del caso abordar el único reparo del Departamento de Antioquia relativo a que cualquier defecto sobre la identidad del inmueble pretendido en reivindicación, supuestamente, se saneó en la etapa de saneamiento, si no fuera porque salta a la vista su falta de legitimación en la causa por activa que desemboca en que la sentencia debe ser confirmada en este punto, **pero por las razones que pasan a explicarse.**

Bien se sabe que, con antelación a decidir sobre los extremos litigiosos planteados por las partes en las correspondientes oportunidades, debe el juzgador realizar los juicios de validez y eficacia del proceso con miras a determinar, en su orden, la ausencia de motivos de nulidad procesal, y el cumplimiento de los requisitos de eficacia, que posibilitan un fallo de mérito, pues ante la ausencia de los últimos no cabe entrar a decidir sobre el derecho alegado.¹⁵

Por tanto, careciendo alguna de las partes de legitimación, como es el caso del Departamento de Antioquia, se impone la negativa de las pretensiones por esa sola razón. Esa negativa en este evento, entonces, tiene sustento en que ese Departamento presentó demanda de reconvención con pretensión reivindicatoria en contra de Ana Rocío Contreras Caro, Yolanda Amparo Zapata Pino, Rubén Darío Zapata Pino y Luis Iván Zapata Botero, con el fin de que estos le restituyeran la **totalidad** del bien ya descrito en el acápite respectivo de esta providencia (véase demanda de reconvención), con una supuesta extensión de 97.31 hectáreas, según plano que se protocolizó con la escritura pública número 2003 del 2 de agosto de 1974 otorgada en la Notaría 8ª de esta ciudad, aclarada en cuanto a los linderos *"mediante escritura 2153 del 15/08/2017 de la Notaría Primera de Bello Ant. Registrada en la O.I.P 01N75801"* (demanda reconvención).

Así las cosas, y muy a pesar de que la propia entidad pública demandante en el hecho primero de la demanda indicó que ese bien lo adquirió en conjunto con el Municipio de Medellín, con quien naturalmente para la fecha de la presentación de la demanda era propietaria proindiviso, terminó pretendiendo la reivindicación para sí y sólo para sí, solicitando incluso una declaración del siguiente tenor: *"que pertenece en dominio pleno y absoluto al Departamento*

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 16 de diciembre de 2003. Expediente 7714-01. M.P. Manuel Isidro Ardila Velásquez.

de Antioquia, el siguiente bien inmueble (...) 01N-75801”, de cara a que se ordenare “restituir a favor del demandante ... el bien descrito en la pretensión primera” (fl. 5 demanda reconvención)

De suerte que en nada importa que en la etapa de saneamiento se hubiere supuestamente saneado todo lo relativo a la identidad del bien pretendido, lo cual, dígame de paso, es bastante cuestionable porque no se estaría ante un saneamiento sino ante una extemporánea reforma a la demanda, cuando lo que en la pretensión reivindicatoria lo que falla es un presupuesto para dictar la sentencia de fondo, debido a que, en palabras de la Corte: *“(M)ientras el único titular del derecho de propiedad ejerce la acción en su propio y exclusivo beneficio y respecto de la totalidad, aquel que apenas es propietario de una cuota parte tiene limitada tal prerrogativa, en el sentido de que **no puede pedir para sí la reivindicación de todo el bien como cuerpo cierto, sino de la cuota determinada proindiviso de cosa singular, como lo autoriza el artículo 949 del Código Civil**” (ibídem negrillas fuera del texto original)*

PRECISIÓN FINAL SOBRE LA RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA APELADA

La decisión de primer grado, en lo que aquí importa, es del siguiente tenor:

"1º.- DENEGAR las pretensiones invocadas por los demandantes en acción de usucapión en contra del Municipio de Bello, Municipio de Medellín y Departamento de Antioquia llamados a integrar el contradictorio, por Falta de cumplimiento de los requisitos exigidos para la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tal como quedó expuesta en la parte motiva de esta providencia.

2º.- DECLARESE PROBADA LA EXCEPCIÓN DE Falta de legitimación en la causa y de falta de cumplimiento de los requisitos exigidos para la acción reivindicatoria invocada en contrademanda por el departamento de Antioquia, tal como quedo expresado en la parte motiva de esta providencia."

Empero, en realidad en el caso del numeral segundo no había excepciones para resolver porque el Departamento de Antioquia carece de legitimación en la causa para pretender la reivindicación en la forma planteada. Además, si

se aceptara en gracia de discusión que tampoco se acreditó la identidad del inmueble objeto de la pretensión, ello entraría en el supuesto de la falta de acreditación de los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria, que no en el campo de las excepciones. A propósito, la Corte ha dicho con respecto a las excepciones de fondo ¹⁶

"(L)a excepción de mérito es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle los efectos. Apunta, pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose.

A la verdad, la naturaleza de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues, manifiesta, como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho; de lo contrario, se queda literalmente sin contendor.

(...)

Por ello, no es obligación irrestricta del Juez pronunciarse sobre cualquier planteamiento que la parte demandada haga en manifestación general de su defensa,

habida consideración de que -insístese- "cuando el demandado dice que excepciona pero limitándose, (...) a denominar más o menos caprichosamente la presunta excepción, sin traer al debate hechos que le den sentido y contenido a esa denominación, no está en realidad oponiendo excepción ninguna, o planteando una contrapretensión, ni por lo mismo colocando al juez en la obligación de hacer pronunciamiento alguno al respecto"; de donde se sigue que la verdadera excepción difiere en mucho de la defensa común consistente en oponerse a la demanda por estimar que allí está ausente el

¹⁶ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de casación de 11 de junio de 2001. Exp. 6343.

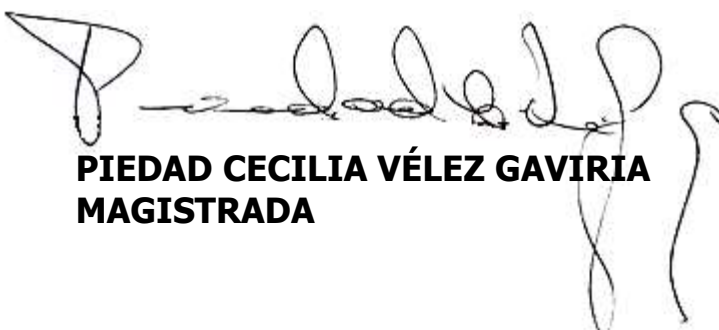
derecho peticionado; y es claro también que "a diferencia de lo que ocurre con la excepción cuya proposición (...) impone la necesidad de que el juez la defina en la sentencia, la simple defensa no requiere una respuesta específica en el fallo final; sobre ella resuelve indirecta e implícitamente el juez al estimar o desestimar la acción" (CXXX, pag. 19)

Bajo esas previsiones, amén de que la parte demandada en reconvención se dedicó a debatir sobre la falta de estructuración elementos de la pretensión, que no a proponer medios exceptivos en su contra, faltando legitimación en la causa en el Departamento de Antioquia ningún espacio quedaba para entrar en el debate sustancial, por no encontrarse reunidos los presupuestos para sentenciar de fondo.

DECISIÓN

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de fecha y procedencia indicadas, **pero por las razones ofrecidas en esta providencia**, es decir, precisando que se niegan las pretensiones de la demanda principal por falta de acreditación de los presupuestos axiológicos de la pretensión, especialmente los relativos a la prescriptibilidad e identidad del bien. Además, se **REVOCA** el **NUMERAL SEGUNDO** de la resolutive, para en su lugar **NEGAR** las pretensiones de la demanda de reconvención por falta de legitimación en la causa por activa del Departamento de Antioquia. **Sin costas** en esta instancia por no aparecer causadas y por las resultas de los recursos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO
Con salvamento de voto

Proceso	Verbal de pertenencia
Demandante	Ana Rocío Contreras
Demandado	Departamento de Antioquia y otro
Radicado	05088 31 03 001 2015 00474 03
Procedencia	Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello
Instancia	Segunda
Ponente	Piedad Cecilia Vélez Gaviria
Asunto	Salvamento parcial de voto

SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO

Comparto que deba confirmarse la sentencia, aunque por la razón de que faltó una prueba que demostrara si realmente el inmueble que se pretende usucapir se halla dentro del perímetro se dice pertenecer en forma conjunta al Municipio de Medellín y al departamento de Antioquia, además, que no existe prueba de la posesión que se alega y por el tiempo necesario para ello.

No obstante, no comparto que los inmuebles urbanos que no tengan registro inmobiliario no puedan ser objeto de ganar por la prescripción adquisitiva de dominio y para explicarlo voy a citar in extenso una sentencia de la cual fui ponente, de la cual destaco:

3. De los bienes imprescriptibles. *De conformidad con las leyes colombianas, no puede ganarse por usucapión los siguientes bienes: a) los que están fuera del comercio y los de uso público (arts. 2518 y 2519 del C.C.); b) los baldíos nacionales (art. 3° de la Ley 48 de 1882, art. 61 del C.F., y art. 65 de la Ley 160 de 1994); c) los ejidos municipales (art. 1° de la Ley 41 de 1948); d) los mencionados en el artículo 63 de la Constitución Política; y e) los de propiedad de las entidades de derecho público (art. 407-4 del C. de P.C.).*

Conviene, para el estudio que compete a la apelación, concentrarnos solamente en la calidad de los baldíos nacionales y en los bienes de propiedad de las entidades de derecho público o bienes fiscales.

3.1. De los bienes baldíos urbanos. *El artículo 675 del C. Civil prescribe que son bienes de la unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales,*

carecen de otro dueño, es decir, de dicho precepto surge una presunción legal que admite prueba en contrario, por lo tanto, a tono con el art. 177 del C de P. Civil, el que quiera aprovecharse de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, tiene la carga de probar que el inmueble que posee está en el dominio privado o que no estándolo, no pertenece a nadie y mucho menos al Estado.

Seguidamente, para lo que nos interesa, dispone el artículo 3° de ley 48 de 1882: “Las 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 2.519 del Código Civil.”. Por su parte la **Ley 110 de 1912. Artículo 61** dispone: “El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción.”. En ese mismo hilo conductor, para lo que es del caso, dispone la **Ley 200 de 1936. Artículo. 7:** “Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial urbana, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a esta Ley, en que consten tradiciones de dominio, por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. Las otras disposiciones de esta Ley no se aplican a la propiedad urbana.”.

3.2. De la supuesta categoría de bienes baldíos urbanos. El ilustre tratadista Arturo Valencia Zea¹⁷ escribió sobre el tema lo siguiente:

“I. Regla general: no son baldíos los predios urbanos. La primera labor de la ley 200 se dirigió a reglamentar la prueba de la propiedad inmueble rural del país, para dejar gobernada por el derecho común la prueba de la propiedad urbana.

El artículo 7° de la ley en referencia establece que acreditan propiedad privada los respectivos títulos inscritos en que consten transmisiones del dominio, por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. Las otras disposiciones de la ley 200 no se aplican a la propiedad urbana.

El Estado, por el artículo 7° de la ley 200, afirma que sobre los inmuebles urbanos no planteará discusiones acerca de quién sea el propietario: los inmuebles urbanos en ningún caso son baldíos, y pertenecen a los particulares. La prueba indicada aquí por el artículo 7° demuestra la propiedad privada frente al Estado y frente a los particulares.

II. Límite entre la extensión territorial urbana y la rural.---Por predio urbano se entiende el situado dentro del área urbana de una población o caserío, y por predio rural, el situado fuera de esa área. “Si no existiese disposición legalmente expedida que fije el área de población, se entenderá por fundo o predio rural el que se halle situado a una distancia mayor de cien (100) de las últimas edificaciones que formen el núcleo urbano de la respectiva población o caserío” (decr. 59 de 1938, art. 3°, reglamentario de la ley 200 de 1936 y decr. 508 de 1974).

En estos casos no se tiene en cuenta el criterio legal para determinar si el predio es agrario o no, señalado en el decreto 2303 de 1989, que creó u organizó la jurisdicción agraria (ver supra, núm. 45)

¹⁷. Valencia Zea Arturo y Ortiz Monsalve Álvaro, **Derecho Civil T. II Derechos reales**, pág.331, Undécima Edición, Edit Temis.

En resumen, los predios urbanos han pasado definitivamente a propiedad privada, y dejaron de ser baldíos; los predios rurales son aquellos en donde aún pueden plantearse conflictos sobre el dominio, entre la nación y los particulares”.

Fue claro y certero el citado doctrinante colombiano cuando luego de un análisis legislativo y hermenéutico serio, afirma que la categoría de bien urbano baldío dejó de existir a partir de la vigencia de la ley 200 de 1936, y que el Estado declaró tácitamente que no iba a plantear discusiones frente a los particulares acerca de la propiedad sobre inmuebles urbanos, habiendo entrado desde ese momento a presumirse que dichos bienes pertenecen a los particulares, siendo contundente cuando al finalizar su comentario sentenció: “En resumen, los predios urbanos han pasado definitivamente a propiedad privada, y dejaron de ser baldíos; los predios rurales son aquellos en donde aún pueden plantearse conflictos sobre el dominio, entre la nación y los particulares”.

Sin embargo, creemos que el autor se refirió a que ya no habrá discusión acerca de la propiedad sobre los baldíos urbanos, pero cuando se tenga la prueba con “los respectivos títulos inscritos en que consten transmisiones del dominio, por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”, persistiendo la discusión acerca de los inmuebles urbanos que no pertenecen a nadie, pero que están siendo poseídos por particulares, mismos que tampoco en adelante pueden ser estimados como baldíos, ya que así lo sentenció el legislador cuando dijo que: “Las otras disposiciones de la ley 200 no se aplican a la propiedad urbana”, lo que implica, como bien lo destaca el autor, que la prueba acerca de los inmuebles urbanos se demostrará a través del derecho común.

3.3. *Ahora bien, es cierto que a través del artículo 7° de la ley 137 de 1959, posterior a la ley 200 de 1936, el Estado Colombiano cedió los bienes urbanos a los municipios cuando dispuso: “Cédense a los respectivos municipios los terrenos urbanos, de cualquier población del país que se encuentren en idéntica situación jurídica a los de Tocaima y para su adquisición por los particulares se les aplicará el mismo tratamiento de la presente ley”, por lo que bajo esta connotación, es plausible concluir que ni siquiera el legislador se refirió en este caso a bienes baldíos urbanos, categoría que desapareció, aunque sí estimó que seguían existiendo inmuebles urbanos sin dueño, razón por la cual fueron cedidos por el Estado parcialmente esos inmuebles a los municipios, bajo la condición*

suspensiva de legalizarlos y hacerse verdaderamente dueños en dos años, momento a partir del cual podría decirse que los bienes urbanos sin dueño que eran bienes fiscales de la Nación, pasaron a convertirse en bienes fiscales de propiedad de los municipios, para que preferiblemente fueran vendidos por los municipios a sus mejoristas como fuente de arbitrio rentístico para financiar obras comunes (acueductos principalmente).

Sin embargo, no puede olvidarse que esa cesión se hizo bajo efecto suspensivo, esto es, que era sólo para los municipios que se encontraran en la misma situación que el municipio de Tocaima, para lo cual se les concedió un plazo de dos años, transcurridos los cuales, sí los municipios no habían legalizado su situación frente a dichos inmuebles, registrando ese título como suyo, luego, precluido ese término, los inmuebles que volvían a presumirse de propiedad del Estado y bienes fiscales.

Pero ha de recordarse, cómo en la sentencia T-566 de 1992, la Corte Constitucional expresó que: "Los bienes del Estado que están destinados a ser adjudicados son los llamados baldíos... Se denomina bien baldío el terreno urbano o rural sin edificar o cultivar que forma parte de los bienes del Estado porque se encuentra dentro de los límites territoriales y carece de otro dueño". Concepto que fue acogido de nuevo por la Corte Constitucional en la C-595/95, lo cual quiere significar, que para la Corte Constitucional no hacen parte de los baldíos urbanos, aquéllos inmuebles que están edificados y en posesión de los particulares, lo cual no parece un simple lapsus, sino un indicio muy grave en favor de la idea de que los inmuebles ya construidos se presumen de dominio privado.

Sin embargo, en la sentencia C-595/95 la misma Corte Constitucional a pesar de abordar el asunto de los terrenos baldíos nacionales, apenas hizo una alusión tangencial a los baldíos urbanos, citando precisamente el aparte de la tutela que se acaba de mencionar, pero del texto de la sentencia se advierte que el artículo 69 de la ley 160 de 1994 solamente es aplicable a los terrenos baldíos rurales, de los cuales se pregona la imprescriptibilidad y donde sus ocupantes no tienen la calidad de poseedores, pues solamente pueden ser ocupados por los colonos, sin que éstos puedan alegar posesión ni ceder a terceros la

ocupación, legislación que no se aplica a los terrenos baldíos urbanos, que sí permiten la posesión por los particulares. Pero no solamente eso es trascendente, sino que no puede echarse a menos la expresión de la misma Corte Constitucional en cuanto que “Se denomina bien baldío el terreno urbano o rural sin edificar o cultivar que forma parte de los bienes del Estado porque se encuentra dentro de los límites territoriales y carece de otro dueño”, **lo que quiere decir nada más y nada menos que el inmueble cuya usucapión se pide por parte de las demandantes, no puede considerarse hoy día como “un inmueble baldío urbano”**, máxime cuando fue el mismo municipio de Medellín el que certificó que no tiene dentro de su inventario ese inmueble, y prácticamente dijo que no iba a plantear controversia sobre éste.

3.4. Por consiguiente, no puede admitirse la posición del juez a quo cuando interpretó que el inmueble cuya pertenencia claman las demandantes es un baldío urbano, calidad que hasta el mismo municipio de Medellín negó, máxime cuando se trata de un terreno sobre el cual fue levantada -aproximadamente desde el año 1947- una casa de habitación, es decir, que hace más de sesenta años el inmueble está en posesión de personas particulares, debiendo presumir hoy día, que dicho inmueble es de dominio privado aunque no tenga matrícula inmobiliaria, pues esa presunción encuentra precisamente apoyo en el artículo 407 del Cpc numeral 4, al exigírsele al particular que cuando no exista registro de la propiedad inmobiliaria que pretende usucapir, al menos aporte un certificado del registrador donde se diga ello, carga probatoria que debe cumplir el particular para que el Estado presuma que ese inmueble es de dominio privado y pueda abrirse paso la usucapión, que de salir airoso, terminaría con la apertura obligatoria del certificado de matrícula inmobiliaria respectiva a favor de los accionantes.

Desafortunadamente, y no obstante la precisión que acaba de hacerse, con la promulgación y entrada en vigencia de la Ley 388 de 1997, el Estado cedió definitivamente a todas las entidades territoriales los terrenos baldíos urbanos, cesión que había hecho temporalmente y bajo un efecto suspensivo a través del artículo 7º de la ley 137 de 1959, toda vez que en su artículo 123 dispuso: “De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959,

todos los terrenos baldíos que se encuentran en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales". Sin embargo, se itera, no podían cederse terrenos baldíos urbanos, ya que dicha categoría dejó de tener existencia a partir de la ley 200 de 1936, debiéndose entender que lo cedido fueron los bienes inmuebles urbanos que no tenían dueño, sin el calificativo de baldíos. Por lo mismo, la Superintendencia de Notariado y Registro emitió la instrucción administrativa N° 18 de 2009 dirigida a todos los Registradores de Instrumentos públicos y Notarios del país, donde les informa que "con el objeto de darle una identidad registral a los bienes del municipio cuyo dominio fue adquirido en virtud de la citada ley, siendo ésta el título constitutivo del mismo", cuyo ámbito de aplicación es "para aquellos bienes de propiedad del municipio adquiridos en virtud de la Ley 137 de 1959, ratificada por la Ley 388 de 1997 y "que actualmente no cuentan con un folio de matrícula inmobiliaria que los identifique plenamente." Pero se olvidó el señor Superintendente que la ley 137 no hizo cesión definitiva de los inmuebles urbanos sin dueño a los municipios, ya que dicha cesión fue condicionada a que primero el Instituto Geográfico Agustín Codazzi hiciera la medición topográfica del área urbana, para que luego de dicha delimitación se pudiera hacer un inventario de los bienes baldíos urbanos, condición que duraba solamente dos años, lo que significa que al finalizar esos dos años los bienes que no fueron legalizados por los municipios, siguieron siendo de propiedad del Estado.

3.5. En síntesis, lo requerido por la superintendencia consistió en que se materializara a **través de escritura pública, con su respectiva inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria**, el acto jurídico de cesión que hizo la Nación a favor de los municipios de los terrenos urbanos sin dueño, de donde surge que los bienes inmuebles no inventariados por los municipios, con construcción o mejoras ya levantadas desde mucho tiempo atrás, era muy difícil que fueran a ser tenidos en cuenta como inmuebles de propiedad de las entidades territoriales, las cuales no iban a estar interesadas en disputarlos frente a los particulares a quienes les venían cobrando impuesto predial, como ha ocurrido en este caso.

3.6. *Por lo visto, para el municipio de Medellín el bien inmueble ubicado en la calle 49DD N° 83A – 84 objeto de la presente litis, no se encuentra bajo su dominio, pues no aparece inscrito como titular de derechos reales en el respectivo registro, comoquiera que -contrario a lo señalado por el juez a quo- el solo hecho de que el Registrador de Instrumentos Públicos, haya certificado que el predio solicitado en pertenencia no figura con persona alguna registrada como titular de derechos reales sujetos a registro, o que no se localizó matrícula inmobiliaria, no significa que éste no haya salido del patrimonio nacional, pues no se puede echar de menos que el mismo municipio de Medellín certificó que dicho inmueble no es de su propiedad y no aparece en su inventario, al tiempo que las mismas interesadas sí presentaron prueba documental que demuestra estarle pagando impuesto predial a dicho inmueble desde muchos años atrás, de donde se sigue un indicio grave en contra de la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil y a favor de los demandantes de cara a la presunción del artículo 407.5 del Código de Procedimiento Civil, debiéndose ahora presumir a la luz del artículo 7 de la ley 200 de 1936, que el inmueble de marras es de dominio privado.*

3.7. *Ahora, podría pensarse en principio que la norma establecida para allegar el certificado del registrador -art. 407 numeral 5 C. de P. C.- es de meridiana claridad, no obstante, la misma dice requerir un certificado “donde conste (...), o que no aparece ninguna persona como tal” y en el certificado aportado con la demanda (f. 7 c. p.) se dice: “NO se localizó matrícula inmobiliaria alguna que pueda corresponder a un inmueble lote de terreno ubicado en la calle 49DD N° 83ª-84 barrio los Alcázares con un área de 369 metros cuadrados de los cuales 169.00 están contruidos y que linda (...) Así mismo NO aparece persona alguna que figure como titular del derecho real de dominio o de otro derecho real sujeto a registro”. No fue posible entonces obtener información acerca de la matrícula inmobiliaria del mencionado inmueble, no obstante las ingentes diligencias que procuró la apoderada judicial de los demandantes y, aun así, no se logró establecer algún titular de derecho real (incluyendo al Municipio), lo que indica que la certificación cumple con la exigencia del legislador, y aunque en el documento se dice que el inmueble carece de matrícula inmobiliaria, esa manifestación no era necesaria por no ser requerida por la ley.*

Continúa la norma: “siempre que en el certificado figure determinada persona como titular del derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella”, es decir, en caso de que no figure ninguna persona inscrita en el mencionado certificado, la demanda se dirigirá solamente contra indeterminados tal y como lo dedujo en su momento la Corte constitucional: **“Si en ese documento no se señala a nadie con tal calidad, porque no hay inscrito o no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando a dirigir la demanda contra personas indeterminadas”** (Sentencia C-383 de 2000) (negrita intencional). Es que resulta lógico que cuando se expide un certificado distinto al folio de matrícula inmobiliaria, es porque el inmueble objeto de la litis no tiene matrícula inmobiliaria, constituyendo la exigencia del mismo, una prueba que no sólo es diabólica, sino contraria a la señalada por el legislador.

Igualmente, en relación con los datos que debe contener dicho certificado del registrador se hace importante citar lo que al respecto expuso la Corte Suprema en la casación No. 016 del 22 de febrero de 1994: “desde luego que, como es igualmente lógico, el aportamiento del certificado previsto en el precitado artículo 407 ibídem, sólo será procedente en la medida en que el bien materia de adquisición por el modo de la prescripción se encuentre inscrito o matriculado en la competente oficina de registro de instrumentos públicos, comoquiera que en caso contrario y, en virtud del principio general de derecho, conforme al cual no hay obligación a lo imposible (ad impossibilia nulla obligatio est), le bastará al pretense usucapiente aducir un certificado de aquella oficina en el que conste que dicho bien no aparece inscrito o matriculado en el inventario de los bienes situados dentro del correspondiente círculo, para que entonces la acción se enderece contra personas indeterminadas, hipótesis en la cual tiene cabal operancia la previsión contenida en el artículo 69 del Decreto 1250 de 1970, según la cual ‘ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate’; pero ‘... si esa matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera expresamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según fuere el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ordenación, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo...’, sin

que lo aquí discurrido se convierta en generoso portón para que por allí pueda penetrar ‘... toda maquinación del demandante enderezada a impedir o a hacer más difícil que el titular de derechos reales pueda controvertir la demanda y defender su título registrado...’, máxime ‘... cuando se sabe quién es esta persona o cuando existe motivo razonable para inferir que el demandante no podía ignorar esa circunstancia’. (G.J., tomo CCXXVIII, pág. 256).

Además, la misma Corte Suprema de Justicia ha aceptado que en el umbral del proceso de pertenencia puede ser posible que el inmueble no posea matrícula inmobiliaria, caso en el cual procedería la apertura de matrícula inmobiliaria, de conformidad con los artículos 69 y 81 del decreto 1250 de 1970. Así se pronunció la Corte:

“Recuerda ahora la Corte que el certificado que se aporta en el umbral del proceso de declaración de pertenencia cumple varias funciones, como pasa a verse.

A. La atestación que hace el registrador da cuenta de la existencia del inmueble, pues tal es la función que está llamada a cumplir el registro de la propiedad. Se trata desde luego de una especie singular de existencia jurídica, **sin negar que excepcionalmente pueda acontecer que el inmueble carezca de registro y de matrícula inmobiliaria, caso en el cual procedería su apertura de conformidad con los artículos 69 y 81 del decreto 1250 de 1970. Y procede la apertura del folio, en atención a que el artículo 765 del Código Civil establece que la prescripción reconocida en la sentencia es fuente del dominio, lo cual se corresponde con el artículo 2° del decreto 1250 de 1970** que dispone el registro de “todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen,... del dominio...”¹⁸. (Subrayas intencionales).

4. De otro lado, es conveniente mencionar que tal y como se desprende del artículo 1° de la resolución 2555 de 1988 del Instituto geográfico “Agustín Codazzi” entidad que gobierna la materia catastral: “El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”. Definición de la que destacamos amén del caso que nos ocupa, el aspecto jurídico, el cual es definido en el artículo 3° ibídem, así: **“Artículo 3° Aspecto jurídico. El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, de acuerdo con los artículos 656, 673, 738, 739, 740, 756 y 762 del Código**

¹⁸. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 4 septiembre de 2006. Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla. Exp. No. 11001-3103-040-1999-01101-01.

Civil (1) mediante la identificación ciudadana **o tributaria del propietario o poseedor (..)**”.

4.1. A propósito de la identificación tributaria del poseedor, es de notarse que a folio 70 obra una respuesta a un derecho de petición elevado por la apoderada de la demandante, en donde la Subsecretaría de Tesorería, de la Secretaría de Hacienda exclamó que: “consultado el sistema de recaudo de la tesorería del Municipio de Medellín, se encontró que (...) se ha realizado un pago el día 12 de octubre de 2011 a nombre de José Fortunato Jaramillo Covalada con identificación 3077100000 por valor de \$25.108.312. Dicho pago corresponde a la matrícula inmobiliaria 900007361.”

Debe dejarse claro de una vez, que no obstante el inmueble tener una ficha catastral, lo que tributariamente permite a la Hacienda Municipal de Medellín cobrar impuesto predial sobre dicho inmueble, sin embargo ello no conduce a que dicho inmueble tenga que tener certificado de tradición o que inexorablemente conlleve a determinar que se trata de un inmueble baldío urbano, pues no se puede perder de vista cómo el impuesto predial recaudado por el municipio de Medellín indica que el predio actualmente se encuentra en posesión de particulares, de donde no se sigue que tenga el actor que blandir en su favor un certificado de registro inmobiliario como el que le trató de exigir el juez a quo, pues la Corte Constitucional estableció que un impuesto sobre la propiedad inmueble, como es el predial, puede gravar a quienes no son propietarios plenos, v. gr. los poseedores “[...] **El sujeto pasivo del impuesto predial es indeterminado** (propietario pleno, **poseedor**, usufructuario, nudo propietario etc, quien pague el impuesto no puede alegar pago de lo no debido), mientras que el contribuyente del impuesto de patrimonio es determinado, porque aquel que figure inscrito como titular de derechos reales sobre el inmueble, en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, debe incluir el valor del bien en su patrimonio fiscal¹⁹”

Por eso no en vano, hoy día, el artículo 1° de la ley 1183 del 2008 señala que “los poseedores materiales de inmuebles urbanos de estrato uno (1) y dos (2) que carezcan de título inscrito, podrán solicitar ante

¹⁹. Sentencia C-876 de 2002. Magistrado Ponente Álvaro Tafur Galvis.

notario del círculo donde esté ubicado el inmueble, la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares de dichos bienes, a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción ordinaria.”. De dicha regla se sigue que no es cierto entonces, como lo pregonan algunos, que no pueda ejercerse posesión sobre los mal llamados bienes baldíos urbanos, pues es el mismo legislador quien lo acaba de refrendar al permitir que esos poseedores de estratos 1 y 2 acudan al notario para inscribirse allí en calidad de poseedores, título que les servirá para ejercer la acción ordinaria, de ahí que en los demás casos, es decir para los estratos 3 en adelante, siempre habrán de acudir los poseedores en acción de pertenencia por el modo extraordinario, lo que demuestra que la presunción del artículo 675 del Código Civil es apenas legal y que, en consecuencia, es posible adquirir por usucapión los bienes muebles urbanos que no pertenecen a nadie, solamente que habrá casos en que los municipios puedan entrar a disputar esa propiedad.

Pero de ahí no se sigue que de antes no hayan podido esas personas acudir a la acción de pertenencia, sino solamente que el Estado ha querido allanarles el camino a esas personas de escasos recursos para que previa declaración acudan a la justicia en prescripción ordinaria y nada más, pues es indudable el inmueble que dicen poseer no puede ser de aquéllos que por anticipación las leyes han declarado imprescriptibles; por consiguiente, no es cierto entonces que con esta ley se esté creando una excepción a la imprescriptibilidad, y ahí el legislador otorga razón a quienes interpretamos que no es cierto que los bienes inmuebles urbanos que no se hallen inscritos o registrados en el sistema siempre serán del Estado, como que la presunción del artículo 675 del Código Civil admite prueba en contrario, luego, por descarte, la acción de pertenencia que verse sobre predios urbanos que no tienen título y no pertenecen al estrato 1 y 2, debe ventilarse por la vía de prescripción extraordinaria, afirmación que se corresponde con el artículo 407.4 del Código de Procedimiento Civil, de donde se sigue como conclusión necesaria, que no es cierto que quienes se hallen bajo la situación comentada estén condenados a pedir del Estado su adjudicación, como que en el primer caso es la misma ley la que les confiere el título de poseedor regular o con título sobre dicho inmueble, y en el segundo caso

deberán demostrar ante el juez que los inmuebles que ocupan no son bienes fiscales y que los han poseído por el tiempo necesario para hacerse dueño de ellos, máxime cuando un inmueble bajo las condiciones comentadas, esto es, al no tener aún matrícula inmobiliaria, pero al estar en posesión de los particulares, ha dejado de presumirse que sea un bien baldío y mucho menos puede presumirse que se trata de un bien fiscal, como que en este caso el mismo ente territorial “Municipio de Medellín” anunció que no iba a dar pelea en este asunto y por ello certificó que ese inmueble no lo tiene en su inventario y mucho menos aparece registrado como suyo.

5. Bienes fiscales. En cuanto a esta categoría de bienes fiscales, ha de mencionarse primero que ellos son conocidos como aquéllos que se presumen del dominio del estado o de los entes territoriales o de aquéllos sobre los cuales el Estado detenta su dominio como cualquier particular.

Al respecto y sobre la imprescriptibilidad de los bienes fiscales, cabe citar la sentencia de casación de la CSJ, del 31 de julio del 2002, exp. 5812, con ponencia de Nicolás Bechara Simancas, de la cual se extraen los siguientes apartes:

“6.- Antes de la vigencia del Decreto 1400 de 1970, como para entonces era posible que la usucapión recayera sobre bienes fiscales de las entidades de derecho público, no era preciso que se exigiera por el juez ante quien se elevara una declaración de pertenencia (cuando mediara inclusive una oposición Estatal), la prueba de que el bien pretendido había salido del patrimonio oficial, sino tan sólo del hecho de su posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo requerido en la Ley por parte del usucapiente extraordinario, pues la imprescriptibilidad se examinaba únicamente a la luz de que el bien estuviera en el comercio, particularmente bajo el reparo fundamental de no ser él de uso público. Empero, cuando hoy, según lo ha reconocido la Corte a vuelta de examinar el artículo 407-4 del C. de P.C., ni siquiera dichos bienes fiscales son susceptibles del modo de la prescripción, sí es absolutamente imperioso fijar, adicionalmente, cumplida atención en el artículo 675 del C. C. (cuando medie una oposición oficial como la que aquí se da) para reflexionar en torno a la presunción legal allí consagrada en favor del Estado, por cuanto mirada la situación desde esa perspectiva ello ratifica, con más veras, que tratándose de **predios urbanos**, es al particular interesado en la acción petitoria de dominio a quien corresponde acreditar la prescriptibilidad del bien y desvirtuar, cuando sea del caso, aquella presunción, acreditando, como ya se dijo, en los términos del artículo 7° de la Ley 200 de 1936, que el bien correspondiente quedó sustraído de la propiedad oficial y es, en consecuencia, de dominio particular, y por ende susceptible de ganarse por usucapión.

7.- Las consideraciones precedentes ponen, pues, al descubierto, que si las pretensiones del actor de este proceso, deducidas respecto de un **inmueble urbano** que es el que aquí se pretende en usucapión, fueron expresamente replicadas por el Municipio de Carmen de Apicalá quien aseveró que ese bien es **ejido municipal**, que fue la consideración tenida en cuenta por el Tribunal para revocar la sentencia estimatoria del a quo y negar, consecuentemente, la pretensión, la acusación contenida en el cargo para quebrar este último pronunciamiento no está llamada a abrirse paso, porque aún en el supuesto, que no se da, de que se hubiesen cometido por dicho juzgador ad quem los yerros probatorios de hecho y de derecho que se le endilgan, reconocerlo así no estaría en condiciones de generar, finalmente, un pronunciamiento de esta Corporación favorable a las pretensiones del recurrente en casación, pues es evidente que el fundamento jurídico de su ataque estriba en la obligación que en su concepto se da para la entidad **de probar que el inmueble poseído es ejido municipal**, cuando, según las consideraciones expuestas en esta providencia por la Sala, la calidad de bien público del mismo **se presume legalmente** en este caso y es al actor a quien corresponde la carga de probar que aquél salió del patrimonio oficial; cuestión que por sí sola haría intrascendente la acusación.”

A pesar de lo anterior, no hay que perder de vista cómo la Corte Suprema supedita esa situación de la imprescriptibilidad de un bien fiscal, a que el particular demuestre que el bien es prescriptible y que el ente territorial no presente controversia para disputar dicho inmueble, a pesar de haber conocido la pretensión de usucapión que sobre ese inmueble se plantea por un particular, a lo que se suma el hecho de que la misma Corte Constitucional, como hubo de verse, no estima que los bienes urbanos edificados puedan ser considerados como baldíos. Desde ese punto de vista hay que admitir que puede existir una presunción doble a favor del Estado y de los particulares, por lo que saldrían de contienda los inmuebles urbanos que se hallan edificados.

No resulta cierto, entonces, que simple y llanamente, y de conformidad con el artículo 675 del Código Civil, todo inmueble urbano que no pertenezca a nadie sea propiedad del Estado, sino que se presume como de propiedad del Estado (léase hoy día de los municipios), pues claramente la misma Corte dejó dicho en la sentencia citada que le corresponde al demandante desvirtuar dicha presunción en el sentido que el inmueble salió del dominio del Estado y se convirtió en un inmueble de propiedad privada, máxime cuando paralela a esa presunción se encuentra la presunción contenida en el artículo 407.5º del Código de Procedimiento Civil, de la cual se sigue que cuando los particulares

están en posesión de un inmueble que no pertenece a nadie y donde los entes territoriales no están interesados en disputar dicha propiedad, ha de presumirse que ese inmueble es de dominio particular.

6. En algunos casos es posible ganar por usucapión bienes fiscales. *Pero si hubiere discrepancia con el anterior argumento, ha de verse cómo en este caso cabe traer a cita a la Corte Suprema de Justicia, que en su Sala de Casación Civil y Agraria, mediante sentencia del 6 de octubre del 2009, exp. 2003-00205-02, fue contundente al señalar que “existen eventos en los cuales es posible, no obstante la explícita prohibición legal, adquirir por prescripción el dominio de los bienes fiscales de una entidad de derecho público por cuanto en tales situaciones se predica la existencia y configuración de un derecho legítimamente adquirido, lo que ocurre cuando: a.-) La posesión del reclamante se inició y consumó antes del 1° de julio de 1971, fecha en la cual entró a regir el artículo 413 (hoy 407), numeral 4°, del Código de Procedimiento Civil. b.-) El señorío del promotor de la pertenencia se consuma durante la vigencia del precepto citado, pero antes de la fecha en que la entidad de derecho público se convierta en propietaria del bien. En ambos casos se protege el “derecho adquirido” por el particular, según lo proclamado por el artículo 58 de la Constitución Política, que en ejercicio y amparo de las facultades que le daba el sistema legal imperante le permitió poseer un bien con vocación de adquirir su dominio por el transcurso del tiempo y con el lleno de los restantes requisitos previstos por el legislador. Negarle el reconocimiento de esta prerrogativa prevista en el ordenamiento jurídico nacional implicaría un atentado contra la buena fe y la confianza legítima de estar actuando dentro del marco de lo permitido y autorizado”.*

Para el caso que nos ocupa, se trata de una posesión que empezó más o menos en el año 1947, lo que quiere decir que también el asunto cabría dentro de tal hipótesis, por consiguiente y por partida doble, sí es factible que se pueda ganar en este caso por usucapión el inmueble de esta Litis, lo que deja sin valor la sentencia que por vía de apelación se revisa.

7. *De lo que acaba de precisarse y por partida doble, fuerza es concluir -en definitiva-, que el dominio o propiedad del inmueble materia de la presente controversia judicial, sí es susceptible de ganarse por prescripción adquisitiva, es decir, que*

no es un bien fiscal ni baldío, comoquiera que se encuentra actualmente en posesión de particulares y por ahí mismo podría decirse que está por fuera de la presunción del artículo 675 del Código Civil, así como también si fuese considerado como bien fiscal, de todas maneras considera la Sala que se ha acreditado plenamente el presupuesto sustancial de la calidad de bien pasible de ganarse por usucapión, correspondiendo por tanto entrar en seguida a examinar las demás probanzas con la finalidad de analizar si la posesión que alegan haber ejercitado las demandantes sobre el predio materia de la litis, reúne los requisitos legales para que ella conduzca a la propiedad por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio.

En lo anteriores términos dejo planteada mi salvamento parcial de voto.



JULIAN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado