

TEMA: CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS- en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío del fondo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas./ **BALDÍOS URBANOS.** Suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien./

HECHOS: El señor Héctor Jairo Álvarez Jiménez promovió demanda de pertenencia en contra de Personas Indeterminadas sobre el bien inmueble identificado de la siguiente manera: con sus mejoras y anexidades, consistente en un local comercial, con acceso a terraza, situado en el municipio de Copacabana, marcado en su puerta de entrada con el Nro. 50-87 de la Carrera 48 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Copacabana. El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bello profirió sentencia el 23 de agosto de 2023 en la que negó las pretensiones de la demanda, providencia donde el juez básicamente, concluyó que al demandante le queda la posibilidad de solicitar la adjudicación del bien baldío urbano o efectuar un proceso de clarificación de las anotaciones registrales, un verdadero estudio de títulos para desvirtuar la presunción de baldío. El problema jurídico se basa en revisar la interpretación de las sentencias T-488 de 2014 y SU 288/22 y STC1776-2016 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia sobre pertenencia y el certificado del registrador, así como la sentencia SU-288/22, verificando si el bien es baldío y es posible ser adquirido por prescripción.

TESIS: (...) El trámite de un proceso declarativo de pertenencia, por virtud de los efectos erga omnes del fallo que lo decida, y por las consecuencias absolutas que encarna el derecho real de dominio, obliga a plantear la demanda respectiva en términos de las reglas del artículo 375 del C. General del Proceso contra quienes "... Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de derecho real de dominio sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella..." (núm. 5), y de la misma forma, "... emplazar a todas las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto..." (núm. 6 ib.). Al mismo tiempo el citado artículo fija una clara prohibición, consistente en que la acción "(...) no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público" (núm. 4 ejúsdem). (...) el a quo negó la pretensión con fundamento en que, al no existir matrícula inmobiliaria, solamente era posible arribar a dos conclusiones: (i) que no se le dieron al registrador las herramientas para que identificara un posible titular de derecho privado - que se trata de un predio de menor extensión que hace parte de mayor extensión - y (ii) que se mantiene incólume la presunción de es un bien de la unión; ambas tesis suficientes para negar la pretensión. Para darle solidez a la segunda tesis, por lo demás acude al artículo 2º de la Ley 4 de 1973, olvidando que ese cuerpo normativo regulaba el saneamiento de la llamada pequeña propiedad rural y que lo solicitado es la declaratoria de pertenencia de un bien raíz urbano, y por ello se recurrió, por lo demás a la declaratoria de pertenencia prevista en la ley 9ª de 1989. Esta Sala en providencia de julio 15 de 2009 expediente 05001 31 03 001 2008 00425 01 había señalado: "Teniendo en cuenta lo anterior, resulta claro que en cuanto se refiere a los inmuebles que han sido trasladados al nuevo sistema, la certificación satisface las exigencias del art. 407-5º, porque si el inmueble no aparece registrado, obvio es que ninguna persona aparece inscrita como propietaria; pero como nada se certifica en torno al viejo sistema, es allí donde se queda corta frente a la exigencia legal. "De modo que para el caso en estudio, la imposibilidad en que está el funcionario administrativo para extender la certificación al viejo sistema, no puede entorpecer el derecho de acción y correlativamente el de acceso a la administración de justicia del demandante,

pues mal haría en trasladársele esa carga impositiva que es del Estado en su gestión pública, con la que ahora ruega por medio de la jurisdicción ordinaria enfrente de la tutela jurídica de la pretensión usucapiente, que no podría verse entorpecida ante la falta de esa certificación para el caso sub examen, pues el solicitante suministró al registrador, información concreta sobre la ubicación del inmueble. (...) Igualmente, retornando a la providencia de la Sala de Casación Civil del Presente año, está también expresó que: “La conjetura precedente carece de asidero legal, por cuanto, como pasa a explicarse, no es admisible deprecar la calidad de baldío esgrimiendo solamente lo consignado en el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el cual se plasmó “que el predio no cuenta con antecedentes registrales ni titulares de derechos reales”. “4.1. A la luz de lo preceptuado en los artículos 1° y 2° de la Ley 200 de 1936 , se “(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)” los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente “(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)”; asimismo, surge otra presunción en cuanto se suponen baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento “en [es]a forma”, precisamente cuando se dio vuelta a la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil: “(...) Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño (...)”. “Sin duda, las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, pues si el particular lo explota económicamente por medio de hechos positivos, propios de dueño, como las plantaciones y sementeras y otros de igual significación, se ha de entender que es propiedad privada; y si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción: no se ha explotado económicamente el predio y, por tanto, conserva la condición de bien inculto baldío.(...) “Para sostener la imprescriptibilidad de un terreno baldío se tiene que partir del supuesto, que tiene esa calidad, puesto que si no es así se ha de presumir, si es explotado económicamente por un particular se trata de un predio privado susceptible, por tanto, de prescribirse en los términos que la ley establece.(...) “Por tanto, en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas.(...) “Sobre el particular, la Corte Constitucional expresó: (...)“(...) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que "no aparece ninguna" persona como titular "de derechos reales sujetos a registro". Caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de personas indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil (...)Ahora bien, suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien. (...) Si un predio es baldío, no tiene el cargo de impuesto predial, ni se califican catastralmente construcciones, como aparece en los certificados aportados al proceso de declaración de pertenencia”(...) Luego, como está claro que los baldíos urbanos ya no pertenecen a la Nación, y que por la ubicación del inmueble objeto del proceso en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, correspondía al Alcalde, o quien actúe como su delegado, proferir acto administrativo conativo de la declaración de dominio pleno a nombre del Municipio de Copacabana, con la determinación del área y lindero, acto jurídico que no existe, y que por el contrario la Secretaria de Servicio Administrativos de ese ente territorial, comunica a la jefe Asesora Jurídica que efectúa la validación de la información suministrada el bien no es propiedad del Municipio, es por lo que queda desvirtuada la presunción de baldío municipal., siendo especulativa la afirmación del

a quo en el sentido de que “no es menos cierto” que esos entes territoriales no tienen actualizados su registro de bienes baldíos(...)Desechados los argumentos esenciales del fallo recurrido, se retoma entonces el estudio de la prescripción adquisitiva.

M.P: JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 28/08/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO DE VOTO: NATTAN NISIMBLAT MURILLO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintiocho (28) de agosto de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal declaración de pertenencia
Radicado:	05088310300220180004902
Demandante:	Héctor Jairo Álvarez Jiménez
Demandado:	Personas Indeterminadas
Providencia:	Sentencia 021-2024
Tema:	Baldíos urbanos. Interpretación de las sentencias T-488 de 2014 y SU 288/22 y STC1776-2016 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Pertenencia. Certificado del registrador. sentencia SU-288/22, con ponencia del Dr. Antonio José Lizarazo Ocampo Expediente T-6.087.412, se trata de tomar las medidas constitucionales pertinente ante el "GRAVE INCUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE BALDÍOS Y DEL DEBER DEL ESTADO DE PROMOVER EL ACCESO PROGRESIVO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA DE LOS CAMPESINOS", es decir, no aplicable a los predios urbanos como se desprende de todo el texto del documento, especialmente, y de cara al asunto que ahora convoca al Tribunal, la regla 8.
Decisión:	Revoca
Ponente:	Juan Carlos Sosa Londoño

Se decide el recurso de apelación interpuesto Héctor Jairo Álvarez Jiménez, respecto a la sentencia de 23 de agosto de 2023, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bello, en el proceso verbal que promovió en contra de Personas Indeterminadas.

I. ANTECEDENTES

1. El señor Héctor Jairo Álvarez Jiménez promovió demanda de pertenencia en contra de Personas Indeterminadas sobre el bien inmueble identificado de la siguiente manera: con sus mejoras y anexidades, consistente en un local comercial, con acceso a terraza, situado en el municipio de Copacabana, marcado en su puerta de entrada con el Nro. 50-87 de la Carrera 48 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Copacabana, y que linda: Por el frente u oriente con la carrera 48; Por el costado derecho o sur con la propiedad demarcada con el numero matricula inmobiliaria Nro. 012-41637 de propiedad de José Manuel Agudelo Gómez; por el costado izquierdo o norte con propiedad

demarcada con el Nro. 50-93 de propiedad de Frank Ernesto Montoya Arroyave y Marina del Socorro Correa Arango, con matrícula numero 012-16799; y por la parte de atrás u occidente con propiedad del Municipio de Copacabana.

2. Las súplicas se fundamentaron en los siguientes supuestos fácticos:

1. Se dice en la demanda que, Héctor Jairo Álvarez Jiménez se encuentra poseyendo de manera pública, pacífica e ininterrumpida, conforme al artículo 783 del código civil, desde hace más de 10 años, concretamente desde el 28 de septiembre de 2005, pero formalmente, el 18 de diciembre de 2006 que se le traslada la posesión material por parte de Leonor Elena Bahena Gaviria mediante escritura pública 1.283 del 18 de diciembre de 2006, de la Notaria Única de Copacabana, inmueble que actualmente se alindera actualmente como se dijo antes.

2. El bien objeto de usucapión no posee matrícula inmobiliaria, ni información jurídica donde consten titulares de derechos reales de dominio sujetos a registro según certificado expedido por la oficina de registro e instrumentos públicos de Girardota; y se identifica con cedula catastral 212-1-001-012-0010-00043-00000-00000

3. Se indicó en la demanda que Leonor Elena Bahena Gaviria había adquirido la posesión material según la escritura 462 del 25 de febrero de 2000, de la Notaria 11 del círculo de Medellín, la cual contiene el trabajo de partición y adjudicación en la sucesión de su señora madre Martha Gaviria de Bahena, a su vez el cónyuge sobreviviente Luis Carlos Bahena Mejía, había adquirido la posesión en el referido inmueble, mediante las escrituras públicas 5.033 del 15 de septiembre de 1967 de la Notaria Tercera de Medellín; Escritura pública 306 del 26 de mayo de 1967 de la Notaria única de Girardota y la Escritura pública 5.127 del 28 de septiembre de 1971 de la Notaria Tercera de Medellín.

4. Afirma el promotor que durante el tiempo en que ha ejercido la posesión sobre el pluricitado inmueble ha realizado actos constantes de disposición, aquellos que solo da derecho el dominio; como explotarlo comercial y personalmente con una agencia de cuidados y concentrados. Así como posteriormente, realizó sobre este demoliciones, construcciones y mejoras consistentes en la construcción de un local comercial con techo en losa, piso en cerámica, paredes revocadas estucadas

y pintadas, con servicios sanitarios y escalas externas de acceso a segundo piso o terraza con cubierta en teja en lámina de zinc, ha realizado los pagos de impuesto predial; ha cancelado los servicios públicos domiciliarios, actualmente lo explota económicamente, pues se encuentra arrendado a través de contrato de administración suscrito con la agencia inmobiliaria Soluciones Jurídicas y Asociados S.A.S.

5. Mediante auto de fecha 22 de junio de 2018 se admitió la demanda, se ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas y se dispuso informar de la existencia de este proceso a las entidades enlistadas en el art. 375, n. 6, del C.G.P. Surtido el emplazamiento de rigor, se designó curador *ad-litem* para representar los intereses de las personas indeterminadas, quien respondió la demanda oportunamente. En su intervención alega que no existe claridad desde que fecha inicio la posesión el demandante y desde cuando se iniciaron los actos de explotación y que la descripción del bien inmueble con linderos no ha sido verificada, como excepción de mérito plantea la indeterminación del bien.

6. Tramitado el proceso, el 22 de agosto de 2022 se declaró terminado el proceso de conformidad con lo establecido en el numeral 4º del artículo 375 del C. General del Proceso, decisión que fue revocada por el Tribunal en proveído del 14 de diciembre del mismo año, en el que se determinó que tal decisión había sido prematura como que, al interior del perímetro urbano de Copacabana como lo dijo la Agencia Nacional de Tierras, está ubicado el inmueble cuya declaración de pertenencia se solicita, el registrador de instrumentos públicos certificó que no constan titulares sujetos de registro, y siendo así, omitió el *a quo* verificar lo expresado en dicha providencia, para concluir sin lugar a dudas que se trata de un bien baldío urbano que pertenece a aquél municipio.

II. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bello profirió sentencia el 23 de agosto de 2023 en la que negó las pretensiones de la demanda, providencia donde el juez básicamente, luego de hacer referencia a los presupuestos axiológicos de las pretensiones, y de la normatividad en punto los baldíos, concretamente la sentencia SU 288 de 2022, T-549 de 2016 y T-488 de 2014, así como a sentencia proferida por otra sala de decisión de este Tribunal el 17 de junio de 2020, concluyó que: (i) el bien no tiene matrícula inmobiliaria; (ii) no tiene

inscrito ningún propietario con título; (iii) está ausente la prueba registral para considerarlo como bien privado (iii) no cuenta con título expedido por el Estado y (v) ni tiene título anterior a la ley 160, es por lo que permanece incólume la presunción de baldío, dijo también el fallador que los testigos tampoco pudieron dilucidar ese aspecto, pues refirió que solo hicieron alusión a los actos de dominio del convocante, y a las comunicaciones emanadas de la Superintendencia de Notariado y Registro, y de la Agencia Nacional de Tierras, documentos que dijo, dan cuenta de la imposibilidad de responder sobre lo solicitado por ausencia de antecedente registral.

Concluyó compartiendo la tesis del Tribunal a la que hizo alusión, refiriendo que al demandante le queda la posibilidad de solicitar la adjudicación del bien baldío urbano o efectuar un proceso de clarificación de las anotaciones registrales, un verdadero estudio de títulos para desvirtuar la presunción de baldío.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión fue apelada por el convocante que presentó los reproches y sustentó ante el a quo así:

Esbozó el recurrente que la decisión recurrida en esencia tiene igual espíritu y soporte jurídico que la sentencia anticipada emitida por el mismo operador judicial el día 22 de agosto de 2022 y que fuere igualmente objeto de apelación, decisión que fue revocada en su momento por el Honorable Tribunal Superior De Medellín, Sala Civil, mediante providencia del 14 de diciembre de 2022, en donde se insta al a quo a que proceda de conformidad con los lineamientos expuestos por el tribunal, disposición que, en su sentir, dijo ni siquiera se esmeró en observar.

Puso de presente que el artículo 675 del C, Civil señala que: *“los baldíos son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.”* Y es aquí donde dijo, en lo que respecta al presente caso, se debe entrar a analizar conforme al material aportado, la calidad y composición física y jurídica del inmueble objeto de usucapión: se trata de un bien que se encuentra ubicado dentro de la nomenclatura urbana del municipio de Copacabana (carrera 48 N° 50-87), a una cuadra de la administración municipal, y que genera una factura por impuesto predial a nombre del usucapiente, que ha sido objeto de solicitudes para el otorgamiento de licencias de construcción,

inmueble que según el estudio de sus antecedentes escriturarios y registrales, todos sus colindantes poseen certificado de tradición y libertad, a excepción del que nos convoca, situación ésta que a su sentir arrasa la presunción de baldío, y que aunque se encuentra en la zona urbana, para el *a quo* esa excepción lo convierte en baldío.

Luego de transcribir el artículo 30 de la ley 2044 de 2020 que estipula: “...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) metros de las últimas edificaciones que formen el núcleo urbano de la respectiva población o caserío”* (Decreto 59 de 1938, art. 3º, reglamentario de la ley 200 de 1936, y Decreto 508 de 1974)”, adujo que los predios urbanos han pasado definitivamente a la propiedad privada, y dejaron de ser baldíos; y por el contrario; los predios rurales son aquellos en donde aún pueden plantearse conflictos sobre el dominio, entre la nación y los particulares.

Refirió que de las respuestas al oficio 031, emanada de las entidades oficiadas del Municipio de Copacabana, juridica@copacabana.gov.co y la Superintendencia de Notariado y Registro notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co, se puede concluir, a la luz del artículo 7 de la ley 200 de 1936, que el inmueble de marras es de dominio privado, y de esta forma dijo, quedó más que superada la desvirtualización de la presunción de bien baldío en favor de su representado, pues como dijo, el inmueble está ubicado en el perímetro urbano llamados baldíos urbanos y pese a que la Nación cedió los bienes a las entidades territoriales, el mismo municipio de Copacabana negó ser el propietario, y según éste y la Superintendencia de Notariado y Registro, no se ha adelantado ningún procedimiento para legalizar la titulación o adjudicación en favor del Municipio de Copacabana.

Por tanto, afirma que no puede admitirse la posición del juez de primera instancia cuando interpretó que el inmueble cuya pertenencia se reclama es un baldío urbano, calidad que reitera, hasta el mismo municipio de Copacabana negó tácitamente su poderío, resaltando que se trata de un terreno sobre el cual fue levantada aproximadamente desde hace más de 15 años, una construcción nueva con proyección para cuatro pisos, (local comercial y apartamentos) pero que de

tiempo atrás está en posesión de personas particulares, conforme a la escritura mediante la cual el promotor adquirió los derechos de posesión sobre dicho predio, y el cual para la época de 1967, tenía sobre él una construcción en tapia y teja de barro, debiendo presumirse que dicho inmueble es de dominio privado aunque no tenga matrícula inmobiliaria, pues esa presunción encuentra precisamente apoyo en el artículo 375 del C. General del Proceso, al exigirsele 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.

Después de citar jurisprudencia para apoyar su argumentación, concluyó que el dominio o propiedad del inmueble materia de la presente controversia judicial sí es susceptible de ganarse por prescripción adquisitiva, al indicar que no es un bien 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 que se ha acreditado plenamente el presupuesto sustancial de la calidad de bien susceptible de ganarse por usucapión.

IV. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de "*ius postulandi*"; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. El trámite de un proceso declarativo de pertenencia, por virtud de los efectos *erga omnes* del fallo que lo decida, y por las consecuencias absolutas que encarna el derecho real de dominio, obliga a plantear la demanda respectiva en términos de las reglas del artículo 375 del C. General del Proceso contra quienes *“... Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de derecho real de dominio sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella...”* (núm. 5), y de la misma forma, *“... emplazar a todas las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto...”* (núm. 6 ib.). Al mismo tiempo el citado artículo fija una clara prohibición, consistente en que la acción *“(...) no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”* (núm. 4 ejúsdem).

3. Esa es la controversia que en síntesis delimita la impugnación, como que en la sentencia recurrida es insistente en señalar que se trata de un bien baldío urbano. En sentencia 049 de 15 de septiembre de 2016, exp. 05001 31 03 005 2013 00449 01. proferida por la entonces Sala Tercera, con ponencia de quien ahora también lo hace y a propósito de la declaración de pertenencia de un bien urbano, se dijo que la Corte en proveído STC1776-2016 de 16 febrero de 2016 con ponencia del Dr. Armando Tolosa Villabona, exp. 15001-22-13-000-2015-00413-01, había manifestado: *“Esta Corte en amplio debate desde la llegada de este asunto, considera pertinente reexaminar los problemas jurídicos y la incidencia de la sentencia T-488 de 2014 y algunas otras de la Corte Constitucional, frente a la doctrina de esta Sala sobre el particular, dadas las connotaciones actuales de la situación.*

“3. En este evento, se advierte el fracaso del amparo constitucional deprecado, pues el ente aquí accionante puede, si a bien lo tiene, proponer los reparos sustento del presente ruego, a través de la acción de revisión, estatuida en las reglas 379 y 380 del Código de Procedimiento Civil¹, arguyendo la no vinculación

¹ “(...) Artículo 379: El recurso extraordinario de revisión procede contra las sentencias ejecutoriadas de la Corte Suprema, los tribunales superiores, los jueces de circuito, municipales y de menores (...).”

“(...) Artículo 380: Son causales de revisión:”

1. Haberse encontrado después de pronunciada la sentencia documentos que habrían variado la decisión contenida en ella, y que el recurrente no pudo aportarlos al proceso por fuerza mayor o caso fortuito o por obra de la parte contraria.

2. Haberse declarado falsos por la justicia penal documentos que fueron decisivos para el pronunciamiento de la sentencia recurrida.

3. Haberse basado la sentencia en declaraciones de personas que fueron condenadas por falso testimonio en razón de ellas.

4. Haberse dictado la sentencia con base en dictamen de peritos condenados penalmente por ilícitos cometidos en la producción de dicha prueba.

5. Haberse dictado sentencia penal que declare que hubo violencia o cohecho en el pronunciamiento de la sentencia recurrida.

alegada y respetando los términos fijados para su interposición en el precepto 381 *ibídem*², con mayor razón cuando la legitimación de la entidad pública pende de establecer, en amplio debate, si el bien involucrado es o no baldío, y la tutela no es el medio idóneo para dilucidar la incertidumbre. En la aludida sede, el juez de conocimiento decidirá sobre la admisibilidad de ese recurso extraordinario, así como de la prosperidad de las causales invocadas.

“

“El trámite de un proceso declarativo de pertenencia por virtud de los efectos *erga omnes* del fallo que lo decida, y por las consecuencias absolutas que encarna el derecho real de dominio, obliga a plantear la demanda respectiva, en términos de las reglas 407 del C. de P. C. y 375 del C. G. del P. contra quienes “(..) *figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro (...) (art. 407 del C. de P. C. núm. 5), y de la misma forma, (...) emplazar a todas las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto (...)*” (art. 407 núm. 6 del C. de P. C.); pero al mismo tiempo, fija una clara prohibición, consistente en que “(..) *no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*” (núm. 4 *ejúsdem*). En consecuencia, si la tesis central del resguardo propuesto por el INCODER, se edifica en que el bien es baldío, esto es, imprescriptible, el ordenamiento le ofrece un recurso extraordinario eficaz para someter a juicio sus pretensiones constitucionales, en defensa del patrimonio público por medio del medio extraordinario de revisión ante el juez competente, *iudicium rescindens* del cual aún no ha hecho uso, según se infiere de los antecedentes aportados a la presente queja constitucional. Al no haber agotado ese medio de defensa, la salvaguarda supralegal resulta inane, y apareja la inevitable confirmación de la providencia impugnada”.

6. Recuérdese que el a quo negó la pretensión con fundamento en que, al no existir matrícula inmobiliaria, solamente era posible arribar a dos conclusiones: (i) que no se le dieron al registrador las herramientas para que identificara un posible titular de derecho privado - que se trata de un predio de menor extensión que hace parte de mayor extensión - y (ii) que se mantiene incólume la presunción de es un bien de la unión; ambas tesis suficientes para negar la pretensión.

Para darle solidez a la segunda tesis, por lo demás acude al artículo 2º de la Ley 4 de 1973, olvidando que ese cuerpo normativo regulaba el saneamiento de la llamada pequeña propiedad rural y que lo solicitado es la declaratoria de

6. *Haber existido colusión u otra maniobra fraudulenta de las partes en el proceso en que se dictó la sentencia, aunque no haya sido objeto de investigación penal, siempre que haya causado perjuicios al recurrente.*

7. *Estar el recurrente en alguno de los casos de indebida representación o falta de notificación o emplazamiento contemplados en el artículo 152, siempre que no haya saneado la nulidad.*

8. *Existir nulidad originada en la sentencia que puso fin al proceso y que no era susceptible de recurso.*

9. *Ser la sentencia contraria a otra anterior que constituya cosa juzgada, entre las partes del proceso en que aquella fue dictada, siempre que el recurrente no hubiera podido alegar la excepción en el segundo proceso por habersele designado curador ad litem y haber ignorado la existencia de dicho proceso. Sin embargo no habrá lugar a revisión cuando en el segundo proceso se propuso la excepción de cosa juzgada y fue rechazada (...)” (subrayas fuera de texto).*

² “(...) Art. 381: *El recurso podrá interponerse dentro de los dos años siguientes a la ejecutoria de la respectiva sentencia, cuando se invoque alguna de las causales consagradas en los numerales 1, 6, 8 y 9 del artículo precedente”.*

“Cuando se alegue la causal prevista en el numeral 7 del mencionado artículo <380>, los dos años comenzarán a correr desde el día en que la parte perjudicada con la sentencia o su representante haya tenido conocimiento de ella, con límite máximo de cinco años. No obstante, cuando la sentencia debe ser inscrita en un registro público, los anteriores términos sólo comenzarán a correr a partir de la fecha del registro”.

“En los casos contemplados en los numerales 2, 3, 4 y 5 del mismo artículo <380>, deberá interponerse el recurso dentro del término consagrado en el inciso primero, pero si el proceso penal no hubiere terminado, se suspenderá la sentencia de revisión hasta cuando se produzca la ejecutoria del fallo penal y se presente la copia respectiva. Esta suspensión no podrá exceder de dos años (...)”.

pertenencia de un bien raíz urbano, y por ello se recurrió, por lo demás a la declaratoria de pertenencia prevista en la ley 9ª de 1989.

7. Esta Sala en providencia de julio 15 de 2009 expediente 05001 31 03 001 2008 00425 01 había señalado:

“Teniendo en cuenta lo anterior, resulta claro que en cuanto se refiere a los inmuebles que han sido trasladados al nuevo sistema, la certificación satisface las exigencias del art. 407-5º, porque si el inmueble no aparece registrado, obvio es que ninguna persona aparece inscrita como propietaria; pero como nada se certifica en torno al viejo sistema, es allí donde se queda corta frente a la exigencia legal.

“De modo que para el caso en estudio, la imposibilidad en que está el funcionario administrativo para extender la certificación al viejo sistema, no puede entorpecer el derecho de acción y correlativamente el de acceso a la administración de justicia del demandante, pues mal haría en trasladársele esa carga impositiva que es del Estado en su gestión pública, con la que ahora ruega por medio de la jurisdicción ordinaria enfrente de la tutela jurídica de la pretensión usucapiente, que no podría verse entorpecida ante la falta de esa certificación para el caso sub examen, pues el solicitante suministró al registrador, información concreta sobre la ubicación del inmueble.

“Motivación esta que sirve para resaltar, que no puede entrabarse el acceso de la administración de justicia al actor con cargas procesales que le resultan excesivamente ajenas, porque a decir verdad, una exigencia en tal sentido, como la que acontece en este caso especial, se tornaría abiertamente irrazonable y desproporcionada, en la medida que un aspecto meramente formal, como es el aludido certificado, daría al traste con el derecho de acción y de la mencionada tutela judicial efectiva, desdoblado el derecho subjetivo radicado en cabeza del pretensionante, quien sólo busca que la sentencia del juez le sirva de instrumento documental para recibir por efectos de la administración de justicia, el reconocimiento de la adquisición del bien inmueble por el fenómeno originario que ab initio, descansa en el hecho que correlativamente le permite su derecho.

“Pero, además, como se señaló en escrito de sustentación del recurso de apelación por parte del demandante, la Corte Constitucional en sentencia C-275 de 2006 había expresado que:

“(...) para la Corte es claro que en la hipótesis a que se ha hecho referencia en esta sentencia la imposibilidad de obtener el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos en los términos que se señalan en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil se convierten en un obstáculo insalvable, sin que se encuentre ninguna justificación para que el demandante que se encuentre en esas circunstancias sea vea obligado a asumir las consecuencias.

“Recuérdese que dicho certificado en términos señalados en el numeral 5 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, constituye requisito indispensable para la admisión de la demanda, y que si bien no cabe duda de i) que los derechos de los titulares de derechos reales deben ser protegidos, ii) la finalidad legítima del requisito señalado y iii) la obligación del

demandante de a) actuar de buena fe b) solicitar el certificado aludido aportando toda la información de que dispone sobre el bien y las personas que tengan derechos reales sobre él, y c) dirigir la demanda contra quienes figuren en el referido certificado, ello no puede significar que por circunstancias ajenas al peticionar, ante la no expedición del referido certificado se prive al actor en el proceso de pertenencia de la posibilidad de ver admitida su demanda y por ende garantizado su derecho al acceso a la justicia (art. 229 C.P)

“Por ello, la norma acusada debe entenderse en el sentido de que en ningún caso, el registrador de instrumentos públicos puede dejar de responder a la petición, de acuerdo con los datos que posea y dentro del término legal. Téngase en cuenta que la respuesta puede tener el contenido que resulte de la verificación de lo que consta en el registro inclusive que el bien no aparece registrado...”

8. Igualmente, retornando a la providencia de la Sala de Casación Civil del Presente año, esta también expresó que:

“La conjetura precedente carece de asidero legal, por cuanto, como pasa a explicarse, no es admisible deprecar la calidad de baldío esgrimiendo solamente lo consignado en el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el cual se plasmó *“que el predio no cuenta con antecedentes registrales ni titulares de derechos reales”*.

“4.1. A la luz de lo preceptuado en los artículos 1° y 2° de la Ley 200 de 1936³, se “(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...)” los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquéllos son explotados económicamente *“(...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)”*; asimismo, surge otra presunción en cuanto se suponen baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento *“en [es]a forma”*⁴, precisamente cuando se dio vuelta a la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil: *“(...) Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño (...)”*.

“Sin duda, las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, pues si el particular lo explota económicamente por medio de hechos positivos,

³ “(...) Art. 1. Modificado por el artículo 2 de la Ley 4ª de 1973. Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica”.

“El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por sí solos pruebas de explotación económica pero sí pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este Artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestre como necesaria para la explotación económica del predio, o como complemento para el mejor aprovechamiento de este, aunque en los terrenos de que se trate no haya continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este Artículo (...)”.

“(...) Art. 2. Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior (...)”.

⁴ Los preceptos transcritos de la Ley 200 de 1936 están vigentes y son aplicables, pese a haber sido derogados por la Ley 1152 de 2007; pero por virtud a la declaratoria de inexecutable de esta última normativa mediante sentencia C-175 de 2009, recobraron todo su vigor.

propios de dueño, como las plantaciones y sementeras y otros de igual significación, se ha de entender que es propiedad privada; y si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción: no se ha explotado económicamente el predio y, por tanto, conserva la condición de bien inculto baldío.

“La presunción que tiene que ver con los predios rurales que no se reputan baldíos, obliga al Estado a demostrar lo contrario, esto es, que no se dan las circunstancias que la ley exige para tener en cuenta que un fundo es de esa naturaleza. Entonces, un terreno, que no sea de los clasificados como reservados, que sea ocupado con la incorporación de actividades económicas de explotación como destaca la ley, se debe respetar.

“Por sabido se tiene que un terreno baldío del Estado es imprescriptible como el ordenamiento jurídico nacional lo ha consagrado desde 1882, en la Ley 48, artículo 3: “(...) *Las tierras baldías se reputan de uso público y su propiedad no prescribe contra la Nación (...)*”; pasando por el Código Fiscal (Ley 110 de 1912) que dispuso en el artículo 61: “(...) *El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción (...)*”. Además, la Ley 160 de 1994, artículo 65, impuso la regla de que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado; y, al mismo tiempo, los ocupantes meramente precarios de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa.

“Con una rotunda reiteración en el Código de Procedimiento Civil, artículo 407, modificado por el artículo 1 del Decreto 2282 de 1989: “(...) *La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público (...)*”.

“Para sostener la imprescriptibilidad de un terreno baldío se tiene que partir del supuesto, que tiene esa calidad, puesto que si no es así se ha de presumir, si es explotado económicamente por un particular se trata de un predio privado susceptible, por tanto, de prescribirse en los términos que la ley establece.

“De vieja data esta Sala ha conceptuado en casación al respecto:

“(...) [E]l requisito [para] ser prescriptible el objeto materia de pertenencia, es, el de no tratarse de bienes de uso público ni pertenecer ellos a entidades de derecho público (Art. 407 núm. 4, C. de P.C.), no significa sin embargo que, frente a la prescripción extraordinaria y respecto de fundos rurales, el actor esté en la obligación de demostrar que el bien no es baldío, por haber salido del patrimonio del Estado [e] ingresado al de los particulares, pues esa exigencia no la impone el legislador, que por el contrario consagra el principio de prueba de dominio en su favor, al disponer [ello] en el artículo 1 de la Ley 200 de 1936 (...)”.

“(...) [N]o es válido sostener que, ante la ausencia de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, éste tenga que considerarse baldío, ni tampoco que si la Ley autoriza en esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que (...) se acredite por el actor

[el cumplimiento de] las condiciones de los artículos 3 y 4 de la Ley 200 de 1936 (...)⁵.

“Entonces, en el asunto bajo examen, se hace necesario definir o identificar si el predio, que fuera prescrito por la accionante para la declaración de pertenencia, es baldío, por la elemental consideración que si resulta efectivamente serlo podría alegarse o sostenerse que la prescripción, definida en el proceso en comentario, es contraria al ordenamiento en cuanto la naturaleza del bien impide una declaración de dominio en ese sentido. O, por el contrario, para concluir que es propiedad privada y, por consiguiente, sujeto, con seguridad jurídica, al reconocimiento del dominio por prescripción”.

9. Así entonces, considera la Sala que el bien tiene la connotación de bien privado por lo que procede la revocatoria del fallo recurrido, no sólo por lo pauta jurisprudencial anterior, sino por cuanto, como lo señala esa providencia “se cumplió con el rito exigido, en el Código de Procedimiento Civil, sin oposición alguna”

Nunca se demostró que el bien era baldío, a lo que se suma que el artículo 123 de la Ley señala que los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la ley, de los municipios y distritos y que no constituyen reserva ambiental pertenecen a esas entidades territoriales.

Por ello el INCODER respondió que no tenía competencia alguna, por tratarse de un bien urbano ubicado en Medellín (fl.15 y 16, C-3) y la misma Unidad de Bienes Inmuebles del municipio de Medellín quien en respuesta a actividad oficiosa de juzgado de primera instancia respondió que ese bien con el código catastral 800009816 no figura de propiedad de ese ente público territorial (fl. 11, lb-) y que el Equipo de Cartografía del Departamento Administrativo de Planeación también expresó que está cargado como una posesión material (fl. 18, lb.)

10. Además, como señala la Corte el certificado que acompañó la demanda, se exige en estos juicios pertenencia⁶ con la única finalidad de “(...) *identificar los legítimos contradictores de la pretensión, que no son otras personas que en él figuren como titulares de derechos reales, pero en manera alguna [sirve para] demostrar que el bien es de propiedad privada (...)*”⁷.

“Por tanto, en caso de no constar en ese documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige la demanda en contra de personas indeterminadas.

“Sobre el particular, la Corte Constitucional expresó:

“(...) El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 5o. del artículo 407 del C.P.C., demandado, constituye un documento público (C.P.C., art. 262-2) que cumple con varios propósitos, pues no sólo facilita la determinación de la competencia funcional y territorial judicial para la autoridad que conocerá del proceso -juez civil del circuito del lugar donde se

⁵ CSJ. Sentencia de 31 de octubre de 1994, exp. 4306, citada posteriormente en el fallo de 28 de agosto de 2000, exp. 5448.

⁶ “(...) Art. 407. (...) 5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella (...)”.

⁷ CSJ. Sentencia de 28 de agosto de 2000, exp. 5448.

encuentre ubicado el inmueble (C.P.C., art. 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo opositor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda”.

“Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro - propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos. 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 dirigir la demanda contra personas indeterminadas (...)”.

“(...) Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga ninguna dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que "no aparece ninguna" persona como titular "de derechos reales sujetos a registro". Caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de personas indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de Procedimiento Civil (...)” (subrayas fuera de texto)⁸.

“En un reciente fallo conceptuó acerca de la pertinencia de ese elemento demostrativo:

“(...) La exigencia de aportar el folio de matrícula inmobiliaria para acreditar la propiedad sobre los predios sobre los cuales se reclamaba no implic[a] una actuación arbitraria o caprichosa por parte de la autoridad judicial accionada. Antes bien, con ella se da cumplimiento a las disposiciones del Código Civil que disciplinan la transmisión de dominio sobre los bienes raíces, la cual requiere el otorgamiento de escritura pública y su correspondiente inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos. Por tratarse de una solemnidad exigida por la ley, la constancia de la inscripción en el registro como prueba de la tradición de bienes inmuebles no admite ser suplida por testimonios u otros medios probatorios (...)”⁹.

“4.3. Si bien el Código General del Proceso en el numeral 6º del artículo 375¹⁰, establece la necesidad de convocar en los juicios de pertenencia al INCODER, entre otros, cierto es, ese compendio aún no se encontraba vigente para la época del litigio, ni tampoco, su aplicación es retroactiva. Por ende, los pleitos en curso o ya fallados, como en el presente asunto, tramitados bajo los preceptos del Código de Procedimiento Civil, no necesitan de la vinculación del aludido Instituto, máxime cuando como quedó plenamente demostrado, el predio reclamado se presume de propiedad privada, al no haberse contraprobado las presunciones legales *ut supra* citadas. Esto es, solo ahora el legislador se ha ocupado de imponer ese requisito, para reafirmar la conclusión de que anteriormente a la expedición del nuevo ordenamiento adjetivo civil no era necesaria esa convocatoria.

⁸ Corte Constitucional, sentencia C-275 de 5 de abril de 2006.

⁹ Corte Constitucional, sentencia SU-636 de 7 de octubre de 2015.

¹⁰ “(...) Art. 375. (...) 6. (...) En el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones (...)”.

“4.4. Ahora bien, suponer la calidad de baldío solamente por la ausencia de registro o por la carencia de titulares de derechos reales inscritos en el mismo, implica desconocer la existencia de fundos privados históricamente poseídos, carentes de formalización legal, postura conculcadora de las prerrogativas de quienes detentan de hecho la propiedad de un determinado bien.

“Admitir lo aducido por el ente tutelante, equivaldría a revertir injustificadamente la carga de la prueba en detrimento de los particulares para favorecer a una entidad pública, cuando, contrariamente, es deber del Estado propender por garantizar el acceso a la administración de justicia sin mayores trabas que las previamente estatuidas en la Ley. ...

11. El bien entonces no es baldío, obran certificado y fichas catastrales en nombre de quienes han poseído el inmueble y si bien, siguiendo siempre al Sala de Casación Civil, esos documentos no acreditan la propiedad de la edificación, *“sí sirven para mostrar, ahí sí indiciariamente, la condición privada del mismo. Si un predio es baldío, no tiene el cargo de impuesto predial, ni se califican catastralmente construcciones, como aparece en los certificados aportados al proceso de declaración de pertenencia”*

4. Es precisamente lo que ocurre frente a las pretensiones de Héctor Jaime Álvarez Jiménez, pues debe recordarse que en el auto de 14 de diciembre de 2022 se dijo por el Magistrado Sustanciador que:

(i) Simplemente, como lo había advertido la Corte Constitucional en el comunicado 26 de agosto 18 de 2022, correspondiente a la expedición de la sentencia SU-288/22, con ponencia del Dr. Antonio José Lizarazo Ocampo Expediente T-6.087.412, se trata de tomar las medidas constitucionales pertinente ante el “GRAVE INCUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE BALDÍOS Y DEL DEBER DEL ESTADO DE PROMOVER EL ACCESO PROGRESIVO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA DE LOS CAMPESINOS”, es decir, no aplicable a los predios urbanos como se desprende de todo el texto del documento, especialmente, y de cara al asunto que ahora convoca al Tribunal, la regla 8 fue clara en señalar

“Terminación anticipada del proceso. Cuando en los procesos de declaración de pertenencia de inmuebles rurales actualmente en trámite y en los que se inicien con posterioridad a esta sentencia, luego de recaudadas las pruebas a que hubiere lugar, incluido el informe de la ANT²⁸, no pueda acreditarse la naturaleza privada del bien de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, el juez declarará la terminación anticipada del proceso. En esta decisión solicitará a la ANT elaborar el informe técnico jurídico preliminar sobre el predio al que se refiere el artículo 67 del Decreto 902 de 2017, en un escrito que cumplirá los requisitos de la demanda del

²⁸ Inciso segundo del numeral 6 del artículo 375 CGP.

proceso verbal sumario, en los términos del artículo 390 del Código General del Proceso". (Negrillas no son del texto)

(ii) el artículo 123 de 123 de la Ley 388 de 1997 marca que: *todos los terrenos baldíos que se encuentran en suelo urbano en los términos de la presente ley, en los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental, pertenecerán a dichas entidades territoriales* y que la Sala de Consulta del Consejo de Estado emitió el Concepto No. 1592 de 2004, precisando que por efectos de esa disposición: *"... los baldíos urbanos pertenecen a los municipios y distritos"*.

(iii) La Superintendencia de Notariado y Registro mediante la Instrucción Administrativa N° 03 del 26 de marzo de 2015, cuyo asunto es la *"identificación jurídico, registral de bienes baldíos urbanos de propiedad de las entidades territoriales cedidos por la Nación, en virtud de la ley"*, redefinió el procedimiento a seguir por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la inscripción de los bienes baldíos de propiedad del Municipio, adquiridos en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, que no cuenten con folio de matrícula inmobiliaria que los identifique, o que teniendo una matrícula inmobiliaria tenga inscrita una posesión o mejoras (Falsa tradición).

(iv) La instrucción determinó que la titularidad de los bienes baldíos adquiridos en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, deberá ser declarada por el Alcalde o representante legal de los entes territoriales, o quien actúe como su delegado, mediante un acto administrativo que contenga la declaración del dominio pleno a nombre del municipio y la determinación de área y linderos.

(v) Por su parte la Ley 2044 de 2020, *"Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones"* en el artículo 30 establece el procedimiento para la Transformación de bienes baldíos urbanos, así:

"Artículo 30: Transformación de bienes baldíos urbanos: Para la identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos a Bienes Fiscales, Bienes Fiscales Titulables o bien de uso público, las entidades territoriales deberán llevar a cabo los siguientes pasos:

- 1. Identificar el bien baldío urbano que se pretende convertir en bien fiscal, bien fiscal tituable o bien de uso público;*
- 2. Hacer el estudio de títulos correspondiente;*

3. *Solicitar la carencia de identidad registral a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente;*

4. *La entidad territorial debe hacer la declaratoria de bien baldío mediante acto administrativo de carácter general, el cual será publicado.*

Registrar, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el acto administrativo que declaró el bien baldío, de acuerdo con las normas vigentes.

5. En virtud de lo ordenado por el Tribunal se obtuvieron las siguientes respuestas.

5.1. De la Superintendencia de Notariado y Registro

En atención al asunto de la referencia, en el cual se informa que mediante auto se dispuso comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, SNR, sobre la admisión de la demanda de pertenencia, con el fin de que se efectúen las declaraciones que se consideren pertinentes en el marco de lo establecido en el numeral 6 del artículo 375 del Código General del Proceso sobre el asunto en litigio, sin que en el oficio se aporten datos pertinentes de registro del predio pretendido en usucapión, le informamos lo siguiente:

El literal b) del artículo 2 de la Ley 1579 de 2012 establece el principio de especialidad en el registro inmobiliario al disponer: “(...) **Especialidad**. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectiva bien raíz; (...)” (negritas y subrayas fuera de texto).

En concordancia con lo anterior, el artículo 8 ibídem, dispone que la matrícula inmobiliaria es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias referente a un bien raíz, y en ella constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, como: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

Ahora bien, el artículo 29 de la Ley 1579 de 2012 dispone que para que un título pueda ser inscrito en registro, se debe señalar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema, de no contarse con esta información, no procederá la inscripción, a menos que ante el registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.

Es importante señalar que la apertura del folio de matrícula inmobiliaria se hará por el registrador de instrumentos públicos ya sea de oficio o a solicitud de parte, tal como lo establece el artículo 48 de la Ley 1579 de 2012, que reza: “Artículo 48. Apertura de folio de matrícula. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:

A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a

que haya lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

De oficio, cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de Registro al Sistema Vigente de Registro”.

Ahora bien, el Código General del Proceso, establece que, en las demandas de pertenencia sobre bienes privados, salvo norma especial, a la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

Así las cosas, para proceder conforme a nuestras competencias, es necesario que nos indique el número de folio de matrícula inmobiliaria que identifique registralmente el inmueble objeto de solicitud de pertenencia o la información de los libros de antiguo sistema que permitan su ubicación en los archivos de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ya que con los datos aportados no es posible el pronunciamiento de la entidad, ya que como se dijo anteriormente, cada bien raíz debe estar identificado con una matrícula inmobiliaria. En caso de que el predio a prescribir o el de mayor extensión no tenga asignado un folio de matrícula inmobiliaria, se podría presumir que se trata de un predio baldío.

Por último, se informa que en caso de haberse omitido aportar el dato del folio de matrícula inmobiliaria, éste deberá ser radicado junto con los respectivos anexos al correo electrónico correspondencia@supernotariado.gov.co, para dar trámite de fondo a la solicitud.

5.2. Municipio de Copacabana

Asunto: Respuesta Comunicación Interna Radicado N°: 1102 del 24 de marzo de 2023.

De conformidad con la Comunicación Interna Radicado N°1102 del 24 de marzo en la que solicita:

1. Se trata de un proceso de pertenencia con radicado 05088-31-03-002-2018-00049-00, donde la parte demandante corresponde a: HECTOR JAIME ALVAREZ JIMENEZ identificado con cedula de ciudadanía N°15.501.102 y en cuanto a la parte demandada se tiene que es: PERSONAS INDETERMINADAS.
2. En dicho oficio se está solicitando al Municipio de Copacabana que:

(. . .) "de conformidad a lo señalado en el numeral sexto del artículo 375 del CGP, nos pronunciemos en razón al inmueble allí descrito, lo anterior, en un término máximo de diez días. (. . .)

3. Adicionalmente, requiere al municipio de Copacabana, para que informe si sobre dicho bien inmueble se ha realizado alguna actuación de las contempladas por la Instrucción Administrativa N° 03 del 26 de marzo de 2015, cuyo asunto es la "identificación Jurídico registra/ de bienes baldíos urbanos de propiedad de las entidades territoriales cedidos por la Nación, en virtud de la ley," o en su defecto, si se ha realizado alguna actuación de las que trata la Ley 2044 de 2020, "Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones".

Se informa que:

1. Una vez realizada la validación de la información suministrada, se encontró que dicho predio no es de propiedad del municipio de Copacabana.
2. En cuanto al punto 3 la secretaría de Servicios Administrativos no es competente para identificar si un predio es o no baldío.

Cordialmente,



Mónica Lucia Granda Viveros
Secretaría de Servicios Administrativos

6. Luego, como está claro que los baldíos urbanos ya no pertenecen a la Nación, y que por la ubicación del inmueble objeto del proceso en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, correspondía al Alcalde, o quien actúe como su delegado, proferir acto administrativo conativo de la declaración de dominio pleno a nombre del Municipio de Copacabana, con la determinación del área y lindero, acto jurídico que no existe, y que por el contrario la Secretaria de Servicio Administrativos de ese ente territorial, comunica a la jefe Asesora Jurídica que efectuala validación de la información suministrada el bien no es propiedad del Municipio, es por lo que queda desvirtuada la presunción de baldío municipal., siendo especulativa la afirmación del *a quo* en el sentido de que “*no es menos cierto*” que esos entes territoriales no tienen actualizados su registro de bienes baldíos.

7. Desechados los argumentos esenciales del fallo recurrido, se retoma entonces el estudio de la prescripción adquisitiva así: Reiteradamente ha dicho la Sala que la posesión se define por el legislador en el artículo 762 del C.C. como “...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*”, es decir, que requiere para su existencia de los dos elementos, el *animus* y el *corpus*, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que puede suponerse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detención física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor.

Por su parte la Corte Suprema de Justicia en tratándose de la posesión que da paso a la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria u extraordinaria, ha dicho lo siguiente: “...*la prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, está erigida por el artículo 2518 del C.C. como un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales apropiables por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en la forma y durante el término requerido por el*

legislador”, modo de adquirir que puede asumir dos modalidades: ordinaria, fundada sobre la posesión regular durante el tiempo que la ley requiere (art. 2527 C.C.), y extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, en la cual “...no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio” (G.J., T. LXVI, pág. 347), requiriéndose en ambos casos para que se configure legalmente, la posesión material por parte del actor prolongada por el tiempo requerido en la ley, que se ejercite de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o bien sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo.

Además, señala la Corte que, si bien la prescripción extraordinaria opera por el simple transcurso del tiempo, debe ser declarada judicialmente una vez el juez verifique la presencia de los presupuestos exigidos en las normas que la regulan, como lo señala el artículo 2513 del C.C.: “*El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio*”. Uno de esos presupuestos necesarios para la prosperidad de la acción de prescripción es el de que quien pretenda haber adquirido el dominio del bien reclamado ejerza la posesión sobre dicho inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida al momento de iniciar el proceso.

También se precisa, que cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, entre otras cosas y principalmente, la posesión pública y pacífica por un tiempo mínimo de veinte años ininterrumpidos¹¹, tal como lo preceptuaba el C. Civil antes de la modificación introducida por la ley 791 de 2002.

Respecto a la usucapión ordinaria, a partir de la vigencia de la Ley 791 de 2002, es necesario que dicha posesión regular sea continua por cinco años para los bienes inmuebles, o de tres años para los muebles (artículos 2528 y 2529 Código Civil, modificado por el artículo 3º de la Ley 791 de diciembre 27 de 2002, D.O. 45.046) y en la extraordinaria, posesión ininterrumpida durante diez años (artículos 2512, 2531 y 2532 Código Civil, modificado por el artículo 1º de la Ley 791 de 2002), y cuando se trata de vivienda de interés social los artículos 51 y 52 de la Ley 9 de 1989. El 51 de la Ley 9 de 1989, que reduce la prescripción

¹¹ Sent. de 4 de junio de 2002 cit. M.P. Jorge Santos Ballesteros. Exp. 6821.

extraordinaria y ordinaria de dominio para viviendas de interés social al término de 5 y 3 años respectivamente.

8. Como se dijo en la sentencia recurrida, se cuenta con la experticia emanada del perito designado para que delimitara y describiera el bien a usucapir, así como el lote de mayor extensión (si existiere), con sus medidas y linderos actualizados, mejoras, ubicación del bien, su destinación y ocupantes, así como las demás circunstancias relevantes de la prescripción adquisitiva de dominio, el cual fue realizado el 25 de agosto de 2021 por el experto designado Ugo Ricardo Flórez Posada y que milita en el archivo 048 del expediente digital, al efecto conceptuó

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL PREDIO

- Se visitó el inmueble el día 07/08/2021
- Se registro y verificó las características físicas y de utilización del bien, adecuaciones y mercado, linderos y localización

2. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO:

- **OBJETO:** Delimitar y describir el bien a usucapir, así como el lote de mayor extensión (si existiere), con sus medidas y linderos actualizados, mejoras, ubicación del bien (nomenclatura), su destinación y ocupantes, así como las demás circunstancias relevantes de la prescripción adquisitiva de dominio.
- **USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:** JURÍDICOS.
- **DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:** EL JUZGADO DE LA REFERENCIA

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

3.1. UBICACIÓN: MUNICIPIO: COPACABANA, ANTIOQUIA, COLOMBIA
 DIRECCIÓN: CARRERA 48 # 50-87 / 91,
 INTERIORES 201/ 202/ 203/ 301/ 302/ 303/ 401/ 402/ 403/501/502/503
 BARRIO: CENTRO SIMÓN BOLÍVAR
 SUELO: URBANO

3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN	CABECERA					
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Acueducto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/>
	Red de gas:	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefonía:	<input checked="" type="checkbox"/>	Alumbrado público:	<input checked="" type="checkbox"/>
	Recolección basuras:	<input checked="" type="checkbox"/>	Frecuencia semanal:	2		
USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIALES					
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	ACUERDO No 025 del 20 de DICIEMBRE DE 2000					
VÍAS DE ACCESO	Existentes: Si		Estado: BUENAS		Bermas: Si	
	Aceras Si		Tipo de vía: MUNICIPAL			
AMOBILIAMIENTO URBANO	Parque Principal de Copacabana, Registraduría Nacional del estado, mercadería Justo & Bueno, tienda DI, Iglesia Bautista Cristo Vive, supermercados, farmacias, tiendas,					
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3					
LEGALIDAD URBANIZACIÓN	Si hace parte del P.B.D.T.					

TOPOGRAFÍA	PLANA						
TRANSPORTE PÚBLICO	TIPO	BUS	COLECTIVO	TAXI	METRO	INTEGRADO	OTRO
	CUBRIMIENTO	Si	Si	Si	No	Si	No
	FRECUENCIA (min)	10	10	10		10	
EDIFICACIONES IMPORTANTES	Comfama de Copacabana						

4. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE



TIPO DE BIEN INMUEBLE	EN CUANTO AL USO:	RESIDENCIAL Y COMERCIAL						
	EN CUANTO AL TIPO:	LOTE CON CONSTRUCCIÓN PARCIAL						
	POR AGRUPAMIENTO:	CONSTRUCCIÓN ÚNICA						
	USO ACTUAL	EL ASIGNADO						
UBICACIÓN	MEDIANERO							
TERRENO	LINDEROS:	Bien inmueble consistente en una casa vieja de tapias y tejas de Barro, situado en el municipio de Copacabana en la carrera 48, demarcado en su puerta de entrada con el número N° 50.87 de la actual nomenclatura urbana del mismo municipio en el cual se encuentra actualmente alinderado de la siguiente manera: Por el frente con la carrera 48; por un Costado con la propiedad demarcada con el numero 50-77 de propiedad de José Dolores Agudelo Echeverri. Hoy José Manuel Agudelo Gómez, con matrícula inmobiliaria N°012-41637, por otro costado con propiedad demarcada en su puerta de entrada con el numero 50-93 de propiedad de Frank Ernesto Montoya Arroyave y Marina del Socorro Correa Arango, con matrícula número 012-12840.						
	TOPOGRAFÍA:	PLANA						
	CERRAMIENTOS:	MUROS INTERIORES Y EXTERIORES						
	FORMA:	SIMÉTRICA						
	USO SUELO	CUMPLE CON EL USO DEL SUELO PERMITIDO: SI						
CONSTRUCCIÓN	# DE PISOS	5	LOCALES	1	GARAJES	0	APARTAMENTOS	12
	ÁREAS:	EN LOTE: 242 M2 SEGÚN LICENCIA						
		DESTINACIÓN	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LIBRE	ÁREA TOTAL			

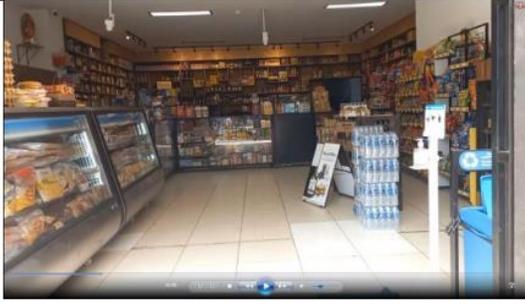
	LOCAL	237,40 M2	0 M2	237,40 M2
	TOTAL: 237,40 M2			
	APTO 201	70,15 M2	4,30 M2	74,45 M2
	APTO 202	67,74 M2	13,69 M2	81,43 M2
	APTO 203	60,57 M2	9,06	69,63 M2
	TOTAL: 225,51 M2			
	APTO 301	80,63 M2	0 M2	80,63 M2
	APTO 302	67,74 M2	0 M2	67,74 M2
	APTO 303	60,57 M2	0 M2	60,57 M2
	TOTAL: 206,94 M2			
	APTO 401	80,63 M2	0 M2	80,63 M2
	APTO 402	67,74 M2	0 M2	67,74 M2
	APTO 403	60,57 M2	0 M2	60,57 M2
	TOTAL: 206,94 M2			
	APTO 501	80,63 M2	0 M2	80,63 M2
	APTO 502	67,74 M2	0 M2	67,74 M2
	APTO 503	60,57 M2	0 M2	60,57 M2
	TOTAL: 208,94 M2			
VETUSTEZ	2 años			
ESTADO:	AVANCE DE OBRA			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: MAMPOSTERÍA DE CONCRETO			
	FACHADA: PAÑETE Y PINTURA			
	CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO			
	<p>DEPENDENCIAS: Se trata de un lote de terreno con inicio de obra, que consta actualmente de 4 niveles, que aún no está sometido al reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, cuenta con licencia de construcción vigente, que cuenta con 6 columnas en cada lado, predio que tiene las siguientes características:</p> <p>PRIMER PISO: LOCAL 50-87. Se trata de un local comercial, grande, casi del tamaño del lote donde se erige la construcción, de 8.75 mtrs de frente por 27.66 mtrs de fondo, con puerta de entrada tipo cortina de tres cuerpos, en el interior vemos un salón grande, un cuarto útil debajo de las escalas de acceso a los pisos superiores donde se guarda el tanque de agua, salón subdividido por paredes de drywall, y al fondo se observa una cocineta, un lavadero de trapeadoras y zona de baños. Piso en general en baldosa cerámica de alto tráfico, paredes revocadas y pintadas, techo en losa a una altura de 3.12 metros. En esta parte del inmueble funciona un establecimiento de comercio denominado "Distribuidora La Principal" y se encontraba arrendada al momento de la visita</p> <p>SEGUNDO PISO: 50-91. Puerta de ingreso metálica, con acceso por escalas en cemento, enchapadas, barandales metálicos, se observa los contadores de gas y de energía. El resto de zonas comunes está en obra negra hasta el cuarto piso</p> <p>APARTAMENTO 201: Entrada puerta de madera de seguridad, sala comedor, balcón, con pasamanos en aluminio, baño social con enchape y</p>			

		<p>grifería de lujo, cabina para ducha en vidrio templado, lavamanos empotrado en mueble de madera y sanitario ahorrador; alcoba con balcón propio, closet, segunda alcoba con closet y biblioteca, cocina integral prediseñada, con muebles en madera, mesón en mármol negro, y cajoneras con rieles, lavaplatos en acero inoxidable, estufa, fogón y chimenea para dolores marca haceb, segundo baño social de similares características al anterior, zona de ropas con patio cubierto, lavadero prefabricado, y un mueble de uso múltiple con rieles que sirve a su vez como puerta a un cuarto útil o de servicio. Piso en general en baldosa de lujo de pvc, paredes revocadas y estucadas, techo en losa con luces en ojo de buey, marcos de puertas y ventanas en madera.</p> <p>RESTO DEL PREDIO HASTA EL CUARTO PISO: Se encuentra en obra negra, con muros en adobe, se observa la estructura general, acometidas, algunos muros internos, apenas en construcción, escalas de acceso a los pisos superiores en cemento, en obra negra, los apartamentos están proyectados uno externo y dos internos. La edificación está actualmente hasta el cuarto piso y se observó las columnas para la edificación del cuarto nivel</p> <p>CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: NATURAL - BUENA</p> <p>CONDICIONES DE VENTILACIÓN: NATURAL - BUENA</p>	
	SERVICIOS PÚBLICOS:	<p>El predio cuenta con los siguientes servicios públicos:</p> <p>ENERGÍA: <input checked="" type="checkbox"/> ALCANTARILLADO <input type="checkbox"/> ACUEDUCTO: <input checked="" type="checkbox"/> RED DE GAS: <input type="checkbox"/></p> <p>TELEFONÍA: <input type="checkbox"/> TV POR CABLE: <input type="checkbox"/> INTERNET <input type="checkbox"/></p>	
CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO	# EDIFICIOS: 1	# UNIDADES HABITAC 12	UBICACIÓN: 4 INTERIORES Y 8 EXTERIORES
	DOTACIÓN COMUNAL: Áreas de circulación, patios, zona de tanques, buitrones, vacíos y cubierta general		

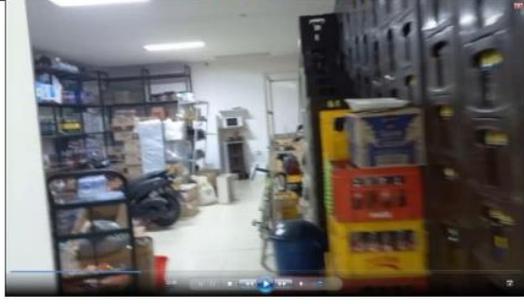
REGISTRO FOTOGRÁFICO.



LOCAL PARTE ADELANTE



LOCAL PARTE ATRAS



COCINETA Y POCETA



BAÑOS



ESCALAS DE ACCESO



APTO 201



SALA-COMEDOR Y BALCÓN



BAÑO SOCIAL



ALCOBA 1



ALCOBA 2



<p>COCINA</p> 	<p>PATIO</p> 
<p>CUARTO ÚTIL</p> 	<p>ACABADOS EN MADERA</p> 
<p>RESTO EDIFICACIÓN OBRA NEGRA</p> 	<p>ESTRUCTURA, ACOMETIDAS</p> 
<p>ESCALAS ACCESO</p> 	<p>TERCER PISO</p> 
<p>CUARTO PISO</p> 	<p>CUARTO PISO</p> 

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	SIN MATRÍCULA
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	1283 del 18 de diciembre de 2006 de la Notaria de Copacabana
CÉDULA CATASTRAL:	212-1-001-012-0010-00043-00000
LICENCIA DE CONSTRUC.	RESOLUCIÓN 361 DEL 03 MARZO DE 2021
ESCRITURA DE R.P.H.	NO
COEF. DE COPROPIEDAD	100%
PROPIETARIO(S)	NO REGISTRA

6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:	SECTOR EN ZONA DE RIESGOS: NO
IMPACTO AMBIENTAL Y / O SALUBRIDAD:	NINGUNO CONOCIDO
SERVIDUMBRES, CESIONES, AFECTACIONES:	NINGUNA
SEGURIDAD:	SIN AFECTACIONES
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:	INEXISTENTES

7. LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN.

Con la documentación anexada no se pudo establecer si el inmueble pertenece o perteneció a un lote de mayor extensión

9. En audiencia celebrada el 23 de agosto de 2023 se recepcionó el testimonio de Antonio Javier Quirós quien dijo conocer a Héctor Jaime Álvarez desde hace más de 20 años y, desde hace más o menos 8 o 9 le construyó el primer piso, relatando que desde 15 años atrás conoce al demandante como propietario de ese bien y antes de él, no ha distinguido otro dueño; dijo que el inmueble objeto de usucapión consta de 4 pisos, y en el segundo de ellos, habita Héctor Jaime, afirmando que tiene conocimiento que el demandante percibe cánones de arrendamiento respecto a los otros apartamentos que allí existen; relató que cuando realizó la construcción del primer piso se contaba con la licencia de construcción y que nunca se enteró que el Municipio de Copacabana le hubiese reclamado a Héctor Jairo sobre su titularidad, así como también precisó no haberse dado cuenta que un tercero haya requerido el bien. (minuto 0.09 a 0.19.25 audiencia juzgamiento parte 2, archivo 089 exped. digital).

Por su parte, Jhon Alberto Montoya López adujo que Héctor Jairo tiene esa propiedad hace más o menos 18 años, dijo saberlo porque tiene un negocio diagonal a ese bien, relató ser conecedor que esa propiedad la adquirió por compra que le hizo a una señora de apellido Baena por manifestación que le hizo el mismo Héctor Jairo, así como refirió que le consta que los servicios públicos e impuestos los paga el demandante, expresando que el inmueble tiene una construcción actual para 5 pisos, y en el primer piso construyó un local, y en los demás hizo apartamentos con antigüedad de más de 10 años realizadas a costa

del demandante, poniendo de presente que no ha tenido conocimiento acerca que el Municipio de Copacabana le haya reclamado al actor ese bien como de su titularidad, reafirmando que toda la cuadra o sector reconoce a Héctor como el dueño de esa edificación (minuto 0.21.19 a 029.43 audiencia juzgamiento parte 2, archivo 089 exped. digital)

10. De la inspección judicial realizada por el a quo el 30 de junio de 2021 se destaca:

“El Despacho se traslada al inmueble, ubicado en la carrera 48, demarcado en su puerta de entrada con el número N ° 50-87 cuyos linderos son: por el frente u oriente; carrera 48, por el sur: inmueble con la nomenclatura numero 50-77 en la que funciona la sociedad Alumital SAS, por el norte; con inmueble con nomenclatura 50-93, por el occidente; con predio del municipio de Copacabana, el bien inmueble a usucapir el cual está compuesto por una edificación de 4 pisos. En el primer piso se encuentra un local cuya arrendataria es la señora Tatiana Alejandra Álvarez Sosa, el cual encontramos que tiene techo en losa de concreto, piso en cerámica, paredes revocadas y estucadas, cuenta con todos los servicios públicos básicos domiciliarios agua, energía, y alcantarillado.

Ingresamos al segundo piso por escalas, en este piso se encuentra el apartamento que lo habita el demandante, se accede por puerta en madera, al interior encontramos a un salón que sirve de sala comedor, cocina, en la sala hay un balcón, un baño social completo con acabados y pisos en porcelanato vintage, cabinado en vidrio templado, ducha, en excelente estado, 2 alcobas, una de las alcobas tiene balcón que igual al otro balcón de la sala con vista a la calle principal, ambas alcobas con closet en madera, techo en losa y piso en porcelanato pintados y estucados, puertas en madera, existe un hall que nos lleva al baño N° 2 completo, con acabados y pisos en porcelanato vintage con ducha, cabinado en vidrio templado, ducha, en excelente estado, después encontramos la zona húmeda con un lavadero y tanque con lava escobas, todo forrado en baldosín, en la misma área encontramos un la zona de ropa con vacío al tercer piso y en esta área se encuentra el cuarto útil, este apartamento cuenta con gas natural, acueducto, alcantarillado internet, energía y línea telefónica. saliendo de este apartamento nos encontramos con un hall o pasillo que lleva al acceso a las escalas para los otros pisos y un proyecto para 2 apartamentos con piso y techo en losa de concreto en obra negro.

En el tercer piso hay también dos proyectos de dos apartamentos en obra negro con techo y losa en concreto. En el cuarto piso también en obra negro sin techo, tipo terraza proyección para tres apartamentos, muro de cerramiento y losa en concreto, edificación con estrato 3. La parte demandante, oporto el contrato de arrendamiento del local comercial. (archivo 45 expediente digital...)”

11. Luego de los argumentos expuestos y el material probatorio que obra en el proceso, se impone la revocatoria del fallo impugnado y en su lugar se declararán prosperas las pretensiones de la demanda, y en consecuencia se estipula que pertenece al dominio pleno de Héctor Jairo Álvarez Jiménez el bien inmueble

identificado de la siguiente manera: con sus mejoras y anexidades, ubicado en el municipio de Copacabana construido parcialmente hasta el cuarto piso, local comercial en el primer piso marcado en su puerta de entrada con el Nro. 50-87 y acceso a los demás niveles con el Nro. y 50-91 de la Carrera 48 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Copacabana y que linda: Por el frente u oriente con la carrera 48; Por el costado derecho o sur con la propiedad demarcada con el numero matricula inmobiliaria Nro. 012-41637 de propiedad de José Manuel Agudelo Gómez; por el costado izquierdo o norte con propiedad demarcada con el Nro. 50-93 de propiedad de Frank Ernesto Montoya Arroyave y Marina del Socorro Correa Arango, con matrícula numero 012-16799; y por la parte de atrás u occidente con propiedad del Municipio de Copacabana, por haberse demostrado en él una posesión, pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo requerido para la prescripción extraordinaria de dominio; para el efecto se oficiará al Registrador de Instrumentos Públicos de Girardota para que proceda a abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien descrito inscribiendo al demandante como titular del derecho real de dominio. Para tal cometido se **protocolizará** y **registrará**, esta providencia en el folio de matrícula inmobiliaria que para el efecto se disponga.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Tercera Civil de Decisión**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia recurrida y en su lugar, dispone: *que pertenece al dominio pleno de Héctor Jairo Álvarez Jiménez el bien inmueble con sus mejoras y anexidades, ubicado en el municipio de Copacabana construido parcialmente hasta el cuarto piso, local comercial en el primer piso marcado en su puerta de entrada con el Nro. 50-87 y acceso a los demás niveles con el Nro. y 50-91 de la Carrera 48 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Copacabana, y que linda: Por el frente u oriente con la carrera 48; Por el costado derecho o sur con la propiedad demarcada con el numero matricula inmobiliaria Nro. 012-41637 de propiedad de José Manuel Agudelo Gómez; por el costado izquierdo o norte con propiedad demarcada con el Nro. 50-93 de propiedad de Frank Ernesto Montoya Arroyave y Marina del Socorro Correa Arango, con matrícula numero 012-16799; y por la parte de atrás u occidente con propiedad del Municipio de Copacabana* por haberse demostrado en él una posesión, pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo requerido para la prescripción

extraordinaria de dominio; para el efecto se oficiará al Registrador de Instrumentos Públicos de Girardota para que proceda a abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien descrito inscribiendo al demandante como titular del derecho real de dominio. Para tal cometido se **protocolizará** y **registrará**, esta providencia en el folio de matrícula inmobiliaria que para tal fin se disponga.

Proyecto discutido y aprobado en acta nro. 018 y sesión 039 del presente mes.

NOTIFÍQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado
(con salvamento de voto)

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo

Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Salvamento De Voto

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a017c7d624eebeb57cd1e0f688e8c125041ac15be3d35d9cf936eb9018dfafcf**

Documento generado en 28/08/2024 09:01:51 AM

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

SALVAMENTO DE VOTO CIVIL Nro. 1
Sentencia de segunda instancia
Radicado 05088310300220180004902¹
Magistrado Ponente: Juan Carlos Sosa Londoño

1. Este magistrado, aunque respetuoso de las decisiones de la Sala, no comparte los argumentos presentados en la decisión mayoritaria, en lo relativo a la definición del asunto en sede de instancia, y en el presente asunto se separa de la decisión planteada.

2. Debe empezar por indicarse que el recurso interpuesto por Héctor Jairo Álvarez Jiménez sí debía salir avante, puesto que, tal como desarrolló la ponencia, las pruebas muestran sin dubitación que el predio pedido en pertenencia no es un baldío urbano. Sin embargo, se estima que no hay elementos demostrativos suficientes para individualizar jurídica y materialmente el bien ubicado en la Carrera 48 Nro. 50 – 87 del municipio de Copacabana.

3. Todo bien de naturaleza privada debe formar parte de otro en menor extensión, tal y como se extrae de los arts. 375 núm. 5 del C.G.P. y 16 de la Ley 1579 de 2012, y por ello en el proceso de pertenencia resulta necesario verificar la titularidad del bien, en tanto ello determinará la legitimación en la causa; durante este, servirá para dar publicidad al asunto al inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del o los bienes en los que pueda estar incluido la heredad cuya usucapión es pedida (art. 375 núm. 6 del C.G.P.) y con posterioridad a un fallo positivo se podrá comunicar la decisión a las autoridades catastrales y registrales para que actualicen sus bases de datos.

4. Esos temas de corte legal son parte de las razones por las cuales dentro de un proceso de este tipo debe hacerse «*la debida identificación del inmueble*», dentro del cual es necesario efectuar un «*estudio riguroso de títulos antecedentes y la valoración precisa y geográfica*», tal y como esta sala indicó en sentencia de 30 de abril de 2024 dentro del radicado 05360 31 03 002 2021 00074 01.

5. En este caso, al revisar los documentos allegados al proceso se tiene que el bien poseído por el demandante no tiene matrícula inmobiliaria propia, pero sí está

1 Expediente digital disponible en: [05088-31-03-002-2018-00049-02](https://www.corteconstitucional.gov.co/Explicado/05088-31-03-002-2018-00049-02)

referenciado catastralmente con el número 212-1-001-012-0010-00043-00000-00000.²

6. Por otra parte, dentro del pleito se acreditó que el fundo reseñado colinda con tres heredades que sí están inscritas en el registro de bienes así:

6.1. En su costado sur, con el inmueble con matrícula inmobiliaria 012-41637,³ y cédula catastral 212-1-001-012-0010-00044-00000-00000.⁴ De este bien es importante resaltar que proviene de otro de mayor extensión que tenía la matrícula 012 – 2377, y del cual se desprendieron al menos 7 predios de menor extensión.⁵

6.2. En su costado norte, con propiedad inscrita en el registro inmobiliario 012 – 16799,⁶ y cédula catastral 212-1-001-012-0010-00042-00000-00000.⁷

6.3. En su costado occidente, con predio con matrícula inmobiliaria 012-12840,⁸ y cédula catastral 212-1-001-012-0010-00040-00000-00000.⁹

7. Si bien catastralmente los tres predios colindantes y aquel pedido en pertenencia parecen correctamente delimitados, no hay ninguna prueba que conecte a los inmuebles con los títulos de los cuales se derivan, y tampoco hay alguna que indique de cual bien en mayor extensión se segregará el fundo pedido por el demandante.

8. Es de notar, que según lo visto en el plenario pareciera que el predio pedido en la demanda podría haber sido parte del que tiene matrícula inmobiliaria 012 – 2377, aunque tampoco se descarta alguna superposición de linderos con alguno de sus

2 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01Principal, archivo 001AnexoDemanda.pdf, páginas 54 – 56.

3 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01Principal, archivo 053AportaPruebasOficio.pdf, páginas 8 – 11.

4 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01Principal, archivo 053AportaPruebasOficio.pdf, páginas 46 – 49.

5 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01Principal, archivo 053AportaPruebasOficio.pdf, páginas 4 – 7.

6 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01Principal, archivo 055AportaPruebasOficio.pdf, páginas 9 – 13.

7 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01Principal, archivo 053AportaPruebasOficio.pdf, páginas 42 – 45.

8 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01Principal, archivo 001AnexoDemanda.pdf, páginas 4 – 7.

9 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01Principal, archivo 055AportaPruebasOficio.pdf, páginas 3 – 8.

actuales vecinos. Puntos respecto de los cuales no hubo una adecuada práctica probatoria.

9. El tema de la identificación del predio fue soportado en la decisión mayoritaria, mediante dictamen pericial ordenado de oficio en auto de 16 de junio de 2021,¹⁰ y allegada su parte escrita el 25 de agosto de 2021.¹¹

10. Sobre esta prueba, debe iniciarse por decirse que no surtió la contradicción en la forma prevista en los arts. 230 y 231 del C.G.P., esto es, mediante la asistencia a la audiencia de instrucción y juzgamiento para ser interrogado por el juez y las partes, acerca de su idoneidad e imparcialidad, así como sobre el contenido del dictamen, punto que fue desarrollado de manera extendida por la Corte Suprema de Justicia en las consideraciones 1 y 2 del cargo SEGUNDO de la sentencia SC3678-2021 y en la consideración 2.3. de la sentencia SC364-2023.

11. Cuando se omite la contradicción de las pruebas, como ocurrió en este asunto, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural ha indicado en sentencias SC211-2017 y SC4658-2020, que los medios demostrativos quedan afectados por la nulidad de contenida en el art. 29 de la Constitución Política y recogida en el art. 164 del C.G.P., la cual «*no admite convalidación por los enjuiciados*».

12. Asumiendo, que el dictamen pericial no debiera excluirse del análisis por el grave defecto en su práctica por parte de la instancia, el cual no fue subsanado en esta sede pudiendo serlo. Se observa que el contenido de la experticia es absolutamente insuficiente para lograr la identificación material y jurídica del predio.

13. El perito no hizo ningún estudio comparativo de los títulos del inmueble pedido por Álvarez Jiménez, y aquellos circundantes para determinar si este estaba incluido de forma total o parcial en estos, o en el que tiene matrícula inmobiliaria 012 – 2377. Según lo visto, en el escrito el experto únicamente estudió la «*Escritura Pública 1283 del 18 de Diciembre de 2006 de la Notaria de Copacabana*», lo cual hace insuficiente su argumentación.

10 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01Principal, archivo 042Audiencialnicial.mp4, minutos 13:35 – 17:00.

11 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01Principal, archivo 048AportaDictamenPericial.pdf [...]; y 049AnexoDictamenPericial.pdf.

14. En la experticia tampoco se hizo ningún tipo de cotejo entre la información recabada en campo y la existente en la oficina de catastro para determinar alguna alinderación errada. El concepto es tan deficiente que ni siquiera se sabe cuáles fueron las mediciones hechas para llegar al área de 242 metros cuadrados que se aduce tiene el predio, ni tampoco se indican las medidas aproximadas que tiene el bien con sus colindantes.

15. En consecuencia, se estima que el peritaje practicado es nulo de pleno derecho y no debió formar parte de las pruebas para analizar, y asumiendo que el silencio de las partes saneara la nulidad constitucional que afecta ese medio, hay elementos dudosos sobre la individualización del predio, puesto que no es claro si el predio pedido en pertenencia por Héctor Jairo Álvarez Jiménez está contenido en alguno de sus colindantes, o aún forma parte del de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 012 – 2377.

16. Asimismo, la sentencia podría tener serios problemas de ejecución, teniendo en cuenta lo previsto en el art. 16 de la Ley 1579 de 2012.

17. Por las breves razones que preceden, con irrestricto respeto a las decisiones tomadas por esta colegiatura, salvo el voto frente a la providencia aprobada en este caso.

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

Firmado Por:

Nattan Nisimblat Murillo

Magistrado

Sala 010 Civil

Tribunal Superior De Medellín - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0c08cf04bda31c9160e1722f0211489fec3cec18d217f7fee49605e074ae6833**

Documento generado en 28/08/2024 09:09:48 AM

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