

**INFORME SECRETARIAL.** A despacho del Señor Juez, para resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado de la parte actora, contra el auto que rechazó la demanda. Sírvase proveer. Cali, 27 de enero de 2021  
El secretario,

DANIEL ARTURO DIAZ JOJOA

Auto No. 20

Verbal de pertenencia vs. Personas indeterminadas

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**

Cali, veintisiete (27) de enero de dos mil veintiuno (2021)

760013103008-2020-00218-00

Procede el Despacho a resolver sobre el recurso de reposición y en subsidio apelación, interpuesto por el apoderado de la parte actora; contra el auto #441 del 18 de diciembre de 2020 mediante el cual se rechazó la demanda.

Aduce el apoderado en su escrito respecto al rechazo de la demanda por cuanto se trata de un imprescriptible e indica: *“El bien inmueble objeto de la presente demanda, no es un bien imprescriptible por cuanto el mismo ha estado en el dominio y posesión de particulares desde 1.804 como se sustenta en las pruebas aportadas con la demanda”*

Añade que los demandantes al solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, aclaración respecto al certificado especial emitido les informaron *“ En estos casos cuando los inmuebles presentan falsa tradición, se hace siempre esta advertencia en la certificación a modo de información”*.

Respecto a esta respuesta fundamenta su escrito en *“La existencia de falsa tradición en el certificado no es sinónimo de que el bien es imprescriptible, y respetuosamente se indica que la Despacho que no se atendió lo manifestado por el Registrador de Instrumentos Públicos, quien en forma alguna ha dicho que el bien inmueble es baldío o imprescriptible, como bien lo explica en el oficio de respuesta que aquí se ofrece a modo de prueba”*. *“ Se interpuso la demanda precisamente porque, como está establecido en la amplia documentación que se arrima con la demanda el bien inmueble conocido como el “Comunero de Arroyohondo” o la “Hacienda de Arroyohondo”, desde por lo menos 1.804 era privado, tal y como se sustenta con la obra del Historiador GUSTAVO ARBOLEDA, en su obra “Historia de Cali”. “... precisamente se hizo la investigación exhaustiva para determinar que el inmueble no estaba dentro de los bienes pertenecientes a la nación, porque incluso tiene antecedentes de privados desde la época de la Colonia”*.

Solicita reponer para revocar el auto, o en su defecto apela.

Al escrito de alzada no se le imprimió el trámite previsto por los artículos 319 y 110 del Código General del Proceso, por cuanto no se encuentra trabada aún la relación jurídico procesal, por lo cual, se entra a decidir de plano, previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES :**

Para resolver el recurso, se revisa nuevamente el escrito de reposición, los argumentos que en él se consignan, y el auto materia de la inconformidad; para verificar si le asiste razón al recurrente, o se debe confirmar la decisión tomada.

El recurso de reposición está consagrado en el artículo 318 de nuestro ordenamiento Procesal Civil, y tiene como propósito, que el mismo funcionario que dictó la providencia la modifique o revoque enmendando así el error en que pudo haber incurrido, y que en el presente caso, fue presentado con el lleno de los requisitos para su procedibilidad.

Se estudia el memorial allegado de reposición junto con el documento emanado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali fechado 6 de noviembre de 2020, en respuesta a la petición de “..*complementación al certificado especial que se adjunta, por considerar que el predio tiene antecedentes registrales y no es baldío*”; cuando indicó “...*es claro que el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-28375, corresponde a un folio de mejoras por ello en la certificación se establece como se debe adquirir en el caso que se trate de un bien inmueble Baldío*”.

Y en el certificado especial allegado con la demanda con fecha 14 de septiembre de 2020, la Registradora Principal se pronunció “*DONDE NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA INSCRITA COMO TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO, TODA VEZ QUE LOS ACTOS DE POSESIÓN INSCRITOS NO DAN CUENTA DE LA TITULARIDAD DEL MISMO..*”. además, “*Lo anterior en virtud a lo dispuesto por el Numeral 4 del Artículo 375 de la Ley 1564 de 2012.. debido a que los inmuebles que tengan la Naturaleza de Baldíos de la Nación son IMPRESCRIPTIBLES*”.

Por lo anterior, se tiene que para solicitar la declaración de pertenencia de un bien inmueble por haber operado la prescripción se debe iniciar un proceso de pertenencia bajo los requisitos que trae el artículo 375 del Código General del Proceso, donde el numeral 4 dispone que sólo se podrá incoar esta acción contra bienes que no sean imprescriptibles

o de propiedad de las entidades de derecho público, quedando así claro y respaldado por diferentes jurisprudencias que los bienes de propiedad del estado no pueden ser adquiridos mediante este proceso; además se debe acompañar el certificado del registrador donde consten las personas titulares de derechos reales en contra quien se debe dirigir la demanda.

Para este caso, el certificado especial emitido indicó “..puede tratarse de un predio de *naturaleza baldía*” y por lo tanto, al ser los bienes baldíos aquellos que nunca han salido del patrimonio del Estado, es éste ente, quien puede disponer de ellos; y para ser adquiridos debe ser mediante título traslativo de dominio expedido únicamente por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (en adelante INCODER) o la entidad pública que haga sus veces, en razón a que los bienes públicos son imprescriptibles. (Ley 160 de 1994 y Artículo 3 del Decreto 2664 de 1994). Es por esto la gran importancia de la Oficina de Registro dentro de estos procesos de pertenencia.

Lo anterior se confirma en Sentencia T-488/14 Magistrado Ponente: Jorge Iván Palacio Palacio respecto a los procesos de pertenencia sobre terrenos baldíos adjudicables y que solo pueden adquirirse por título otorgado por el Incoder al ordenar:

...“Para responder los interrogantes específicos formulados por esta Corporación, la Dirección Técnica de Baldíos remite concepto<sup>[191]</sup>, de acuerdo al cual la base de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi .... Así las cosas, concluye que “si el predio en consulta no reporta folio de matrícula inmobiliaria se presume un baldío de la Nación, susceptible de adjudicación por el Incoder”<sup>[20]</sup>...

**6.2.2** La disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994<sup>[712]</sup>, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. El artículo 65 de esta norma consagra inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante un título traslativo emanado de la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor:

“Artículo 65. La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad. Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa. La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio(...” (subrayado fuera del original).

<sup>1</sup> <sup>[191]</sup> Memorando 20143222155 del 27 de mayo de 2014. Cuaderno de revisión, folio 46. <sup>[20]</sup> *Ibid*

<sup>2</sup> <sup>[71]</sup> Si bien posteriormente se promulgó la Ley 1152 de 2007, la cual derogaba la Ley 160, la Corte declaró inexecutable la primera por violación del derecho fundamental a la consulta previa. De este modo, se entiende que la Ley 160 de 1994 recobró su vigencia a partir del momento en que se declaró la inconstitucionalidad del Estatuto de Desarrollo Rural. Ver al respecto las sentencias C-175 de 2009 y C-402 de 2010.

*La precitada disposición fue avalada por la Corte en sentencia C-595 de 1995, la cual respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, no se adquiere mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley. Posteriormente, la providencia C-097 de 1996 reiteró que “[m]ientras no se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley para tener derecho a la adjudicación de un terreno baldío, el ocupante simplemente cuenta con una expectativa, esto es, la esperanza de que al cumplir con esas exigencias se le podrá conceder tal beneficio”.*

Es por lo anterior, que este Despacho rechazó la demanda, en este caso se debe tener en cuenta que no se acreditó por ningún medio autorizado por la ley que el lote de terreno tenga dominio privado, pues, el solo hecho de tener la posesión material no significa que lo sea, ya que las personas pueden ser poseedores indistintamente bienes privados o bienes baldíos, porque no está prohibido la posesión material sobre ellos y solo en caso de pretenderse la adquisición de su título de dominio, los privados pueden ser objeto de juicio de pertenencia pero los bienes baldíos tienen su propia reglamentación para ser adjudicados por el Estado, además, se advierte al apoderado de la parte actora, que los procesos de pertenencia no pueden iniciarse sobre bienes imprescriptibles, por lo tanto, no se puede acceder a lo solicitado en su reposición donde insiste que se admita la demanda y se mantendrá el auto. De conformidad con el Artículo 90 del Código General del Proceso, en concordancia con el Artículo 323 numeral 1 de la misma norma, se concede la apelación interpuesta en el EFECTO SUSPENSIVO, y el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO. MANTENER** en toda su integridad el auto #441 del 18 de diciembre de 2020, que rechazó la demanda, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO. CONCEDER** en el efecto **SUSPENSIVO**, el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, para lo cual remítase el expediente al Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali Valle, Sala de Decisión Civil, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE,

  
**LEONARDO LENIS**  
**JUEZ )**  
**760013103008-2020-00218-00**

eda.