

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Señor juez, le informo que el presente proceso fue repartido por la Oficina de Apoyo Judicial el 23 de mayo de 2022 y se recibió el mismo día. A Despacho para que provea, 30 de junio de 2022.

**Johnny Alexis López Giraldo**  
**Secretario.**



**JUZGADO SEXTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

Treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022)

<b>Proceso</b>	Pertenencia
<b>Demandante</b>	Clara Catalina Rivas Acosta
<b>Demandado</b>	Personas Indeterminadas
<b>Radicado</b>	05 001 40 03 020 <b>2021 01042 01</b>
<b>Interlocutorio. No. 895</b>	Confirma providencia apelada, ordena remisión del expediente a juzgado de origen.

Procede el despacho, a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra del auto del 29 de octubre de 2021 por medio del cual el Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Medellín rechazó la demanda, previos los siguientes,

**ANTECEDENTES.**

El 7 de octubre de 2021, la señora Clara Catalina Rivas Acosta, a través de apoderado judicial, presentó demanda de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, contra las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble ubicado en la Carrera 25 No. 56 B – 47 de Medellín.

Por auto del 29 de octubre de 2021, el Juzgado Veinte Civil Municipal de Medellín rechazó la demanda de pertenencia, por cuanto el inmueble objeto de usucapión se presume baldío, teniendo en cuenta que, conforme con al certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte, dicho predio carece de antecedentes registrales.

El apoderado de la parte demandante interpuso, en el término legal oportuno, recurso de reposición, y en subsidio apelación, contra el auto que rechazó la demanda; fundamentando su inconformidad, en resumen, en que el predio objeto de la demanda no se trata de un bien baldío, sino de un bien privado en tanto se anexó ficha catastral en el que se evidencia que el predio se encuentra inscrito ante el municipio, a nombre de la señora Alba Nury Ceballos Agudelo, desde el 13 de febrero de 2018; que existe certificado, nomenclatura, y Resolución No. 1045 de 2018 expedida por la Subsecretaria de Catastro, mediante la cual se inscribió como poseedora a la señora Alba Nury Ceballos Agudelo, y esta inscripción realizada por la subsecretaria de catastro, da prueba que se trata de un bien privado, que tiene inscrita tributariamente a una persona de derecho privado, particular, e individualizada; y que esta persona que figura inscrita, vendió el predio a través de documento privado, promesa de compraventa, a su representada CLARA CATALINA RIVAS ACOSTA, quien por suma de posesiones, pretende usucapir el bien ya mencionado y que también se aportó factura de impuesto predial.

Por auto del 24 de enero de 2022, el Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Medellín negó la reposición interpuesta, y concedió el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria, ratificando nuevamente los argumentos expuestos en el auto que rechazó la demanda.

### **PROBLEMA JURÍDICO.**

El problema jurídico a resolver, consiste en establecer si el inmueble ubicado en la carrera 25 N° 53 B – 43 de Medellín, y el cual se pretende adquirir por prescripción, es o se presume es un bien baldío, o se tiene como un bien privado, pues ello determinará si se debe confirmar o revocar el auto apelado, que rechazó la demanda.

### **CONSIDERACIONES.**

Establece el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso que: *“...La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público. **El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de***

***pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos***, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.”

(Negrilla y subraya nuestras).

Es claro de la norma anterior, que en el caso de que se presente una demanda donde se pretenda adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, un bien baldío, el juez tiene la obligación de rechazar de plano la demanda.

Ahora bien, el artículo 675 del Código Civil, define que son bienes de la unión, todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. Y a su turno, el artículo 756 del Código en cita, establece que: “...Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”. Por ello solo puede reputarse a alguien como dueño de un inmueble, cuando se encuentra inscrito su título de dominio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del bien.

Frente a tal panorama, se puede concluir que un bien baldío, es aquel que NO tiene registro de título alguno, a favor de una persona de derecho privado determinada, en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos del lugar de ubicación del bien; y en tal medida, es prohibido legalmente su adquisición por usucapión.

Sobre este asunto, la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, en la Sentencia SC3793-2021 del 1 de septiembre de 2021, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, manifestó: “...4.3.- El artículo 675 del Código Civil al referirse a los baldíos dispone que «[s]on bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño», siendo aquellos catalogados como «**fiscales adjudicables**», dado que «la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley» (C-595/95). “El atributo de su imprescriptibilidad deviene de normas como el artículo 3º de la Ley 48 de 1882, conforme al cual, «...Las tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil»; el 61 de la Ley 110 de

1912 -Código Fiscal-, a cuyo tenor, «...El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción», y del canon 65 de la Ley 160 de 1994, «...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», preceptos normativos cuya exequibilidad fue declarada por la Corte Constitucional en C-595 de 1995. “ **Es claro, entonces, que los terrenos baldíos, a diferencia de lo que ocurre en general con los inmuebles de propiedad de los particulares, no pueden adquirirse por prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación al ocupante, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en la ley.**” (Negrilla nuestra).

En el presente caso, se tiene que, de conformidad con el Certificado de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte arrimado con la demanda, se certifica: “...En consecuencia sobre el mencionado Inmueble que se pretende usucapir; Bien Inmueble, Ubicado en la “Carrera 25 No. 54B-47”, Barrio El Pinal, de la Comuna de Villa Hermosa, de la Nomenclatura de esta Ciudad de Medellín; No Existe Titular de Derecho Real de Dominio, Ni Folio de Matrícula Inmobiliaria Registrado en esta Oficina, para este Bien Inmueble, tal y como fue descrito por el peticionario por Nomenclatura, y su Documentación Aportada.”

Frente a tal panorama, se tiene que al haber un certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - zona norte, que es la que corresponde al lugar de ubicación del bien solicitado en usucapión, en la que se certifica que el inmueble objeto de la presente demanda **no** tiene titular de derecho real de dominio registrado, ni folio de matrícula del mismo; en tal medida se puede presumir legalmente que dicho bien se trata de un BALDIO; y como se indicó conforme a las normas anteriormente mencionadas, y la jurisprudencia citada, ese tipo de inmueble, **no puede adquirirse por prescripción adquisitiva de dominio.**

Es que la situación alegada por el recurrente sobre el registro del inmueble en catastro a una determinada persona, y el pago del impuesto predial, **no son prueba de la propiedad de un inmueble**, ni necesariamente

de la posesión sobre el mismo; pues como lo ordena la ley, solo el registro de un título traslativo de dominio, en el registro inmobiliario respectivo, hace **que una persona natural o jurídica (de derecho público o privado) se califique como propietaria** de un bien raíz; por lo que dichos documentos catastrales, solo podrían demostrar, eventualmente, que dicho inmueble es ocupado por alguien, y que podría adquirir el mismo por adjudicación por vía administrativa, como se define en la jurisprudencia antes citada.

Teniendo en cuenta entonces, que la naturaleza jurídica del bien inmueble objeto de usucapión, puede presumirse como la de un inmueble baldío, es imperativo para el juez, como lo hizo el A-quo, rechazar la demanda como lo ordena el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso; se estima adecuadamente tomada dicha determinación, y por ende se confirmará el auto apelado.

Sin costas en el presente asunto, como quiera que no se causaron al no haber contraparte

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Sexto Civil Circuito de Oralidad de Medellín,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO. CONFIRMAR** la decisión de rechazo de la demanda proferida el 29 de octubre de 2021 por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Medellín, por lo enunciado.

**SEGUNDO.** Sin lugar a condena en costas, por lo expuesto en la parte motiva de este auto.

**TERCERO. REMITIR** el presente expediente al Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Medellín, previas las anotaciones en el Sistema de Gestión Judicial y demás libros del despacho.

El presente auto se firma de manera digital, debido a que se está trabajando en forma virtual, en cumplimiento de la normatividad legal vigente, y de los Acuerdos emanados del Consejo Superior de la Judicatura.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MAURICIO ECHEVERRI RODRÍGUEZ  
JUEZ**

EMR

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE  
MEDELLÍN**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **01/07/2022** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. **110**



**JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO  
SECRETARIO**