



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BELLO**  
**Bello, diecinueve (19) de agosto de dos mil veintidós (2022)**

<b>SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA</b>	
<b>PROCEDENCIA</b>	<b>JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD</b>
<b>PROCESO:</b>	<b>PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DEDOMINIO</b>
<b>RADICACION:</b>	<b>05088 40 03 001 2016 01266 01</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>TERESITA DEL NIÑO JESÚS BERRIO QUINTERO</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>PERSONAS INDETERMINADAS</b>
<b>Sentencia</b>	<b>No. 001</b>
<b>Asunto</b>	<b>Confirma decisión de primera instancia</b>

El Juzgado procederá a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida en audiencia del 24 de noviembre de 2020, por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO, en este proceso VERBAL DE PERTENENCIA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

### **I. LA DEMANDA**

La señora **TERESITA DEL NIÑO JESÚS BERRIO QUINTERO** mayor de edad y vecina de esta ciudad, quien obra a través de apoderado judicial instaura demanda VERBAL DE PERTENENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO contra PERSONAS INDETERMINADAS.

## **1. Las pretensiones**

1.1. Que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora **TERESITA DEL NIÑO JESÚS BERRIO QUINTERO** mayor de edad y vecina de Bello, identificada con la cédula de ciudadanía Nr.21'372.356, por haberlo adquirido por **Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio** el lote de terreno en donde está construida una casa de habitación, con área aproximada de 168Mts<sup>2</sup>, ubicado en la **carrera 51 No 48-34 de la nomenclatura urbana de Bello**, el cual se identifica con el código catastral no. **0881001027001000007000000000** y ficha predial No.**3228004**, cuyos linderos son Por el frente u Occidente con la Carrera 51; por la parte de atrás u Oriente con el predio No. 10 de propiedad de los señores Pablo Hemel Montoya Bedoya (50%} y la señora Luz Marina Cárdenas Oquendo. [50%), con folios de matrículas Nos. 5037747 y 5037748 respectivamente; por el Sur en parte con el predio No. 6, inmueble marcado en su puerta de entrada con No. 48 - 30 Primer Piso, y 48-32 Segundo Piso con folio de Mat No. 218090 de propiedad del señor Ornar León Álzate Maya y en parte con el predio No. 18, de propiedad de Doralba López Giraldo, con Folio de Mat. 5069436; Por el Norte en parte con el predio No. 8, local marcado en su puerta de entrada con el No. 48- 44 de propiedad; del señor Orlando de Jesús Gómez Gallego, con Folio de Mat 387485 y en parte con el inmueble sometido a reglamento de Propiedad Horizontal con folios de Mat Nos. 5109906, 5109907 y 5109908 de propiedad respectivamente de los señores María Elena Cadavid Velásquez, Alba Tulia Salazar Zuluaga y Floralba Franco Puerta.

1.2. Disponer la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de II.PP zona Norte que se abra un nuevo folio para dicho inmueble.

1.3. Condenar en costas a quien se oponga a la presente demanda.

## **2.-Los Hechos**

Los hechos se contraen en los siguientes:

Primero: Que su poderdante ha poseído el inmueble de manera pacífica con ánimo de señora y dueña, además de ser ininterrumpida y publica, ejerciendo actos constantes de disposición de aquellos que solo dan derecho de dominio, que ha

realizado las respectivas construcciones y mejoras, como los arreglos locativos (arreglo de goteras, mejoras en el piso del patio, arreglos constantes del techo desde el año de 1978 es decir más de 10 años.

Segundo: que su poderdante durante todo ese tiempo ha ejercido hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como haber reformado el inmueble, cambiando la cocina que en un principio era con fogones de carbón, así mismo le ha hecho constantes arreglos al techo como se indicara antes, lo más importante es que para el año de 2009 hizo dos locales los cuales en la actualidad se encuentran alquilados como se aprecia en los contratos de arrendamiento allegados con la demanda.

Tercero: ha realizado los pagos de impuesto predial, valorización y Rentas Municipales de Bello desde 1981.

Cuarto: Ha ejercido una posesión quieta, tranquila, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad y sin reconocer dominio ajeno sobre el inmueble objeto de usucapión.

Quinto: Los linderos especificaciones áreas y linderos provienen del Sistema de Información y Catastro de la Gobernación de Antioquia, contenida en la ficha predial Nr. 3228004.

Sexto: El inmueble carece de identificación jurídica, considerado como una posesión de acuerdo a la formación catastral, el cual está identificado con la ficha predial 3228004 y con cédula catastral 0881001027001000007000000000

Siete: De conformidad con lo indicado en el numeral 5º del artículo 375 del C.G.P La Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte, expidió la Certificación con radicación 2016-168033 donde se señala que no se pudo establecer o localizar matrícula ni folio de matrícula en la oficina.

Ocho: por lo anterior solicita el emplazamiento de personas indeterminadas de conformidad con lo indicado en el numeral 6º del artículo 375 del C.G.P.

### **3. La contestación de los demandados.**

Las personas indeterminadas fueron notificadas a través de curador ad-litem, quien contestó la demanda, sin embargo, no formuló oposición a las pretensiones ni propuso excepciones de mérito.

#### **4. La sentencia apelada.**

La Juez de primera instancia en la audiencia del 24 de noviembre tomó la decisión en la siguiente forma:

PRIMERO: Desestimar la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria incoada por la señora Teresita del Niño Jesús Berrio Quintero en contra de personas indeterminadas, por las razones expuestas en el presente proveído.

SEGUNDO: Sin condena en costas, como quiera que la parte pasiva se encuentra constituida por personas indeterminadas, representadas por curador ad litem.

TERCERO: Se fijan como honorarios para el perito actuante Edison Londoño Meneses la suma de setecientos mil pesos (\$700.000), a cargo de la parte actora.

CUARTO. NOTIFÍQUESE la presente providencia por ESTRADOS.

## **II. TRAMITE PROCESAL**

El recurso de apelación contra la sentencia proferida el 24 de noviembre de 2020, se admitió por auto del **22 de junio de 2022**. Siendo del caso que en el presente tramite se de aplicación a lo dispuesto en el artículo 14 del decreto 806 del 4 de junio de 2020 establecido con vigencia permanente por medio de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, proferido en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada por el Gobierno Nacional, por lo que la sustentación del recurso de apelación y la sentencia serian proferidos de forma escritural.

En la audiencia el abogado expresó como motivos de inconformidad que el tema de los baldíos es álgido en cuanto hay muchas decisiones encontradas; que se equivoca el despacho cuando expresa que no logró probar que la pretensión de usucapión no recaía sobre un bien baldío, que considera que no es el demandante quien debe

entrar a determinar si el bien es un bien baldío o si pertenece al Municipio de acuerdo a la normatividad, toda vez que es difícil por parte de la parte prescribiente entrar a determinar si el bien es un bien baldío o no lo es, prueba de ello es la misma situación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que, pudiendo tener acceso a todas las actividades del Estado para efectos de auscultar la posibilidad de que haya un titular de derecho de dominio, simplemente lo que manifiesta en la certificación es que no aparece ningún titular de derecho de dominio sobre el bien; que considerar que el bien es baldío está en contravía de todos los conceptos jurisprudenciales que en la actualidad se vienen manejando por las altas Cortes y en particular por la Corte Constitucional.

Agregó con respecto al criterio que esboza la Juez en relación a la otra imposibilidad de decretar la prescripción, a saber, que el bien no ha sido identificado totalmente, indica que ni siquiera el mismo perito en su experticia logró determinar el bien en su documentación registrada; que aquí no se puede hablar con un bien de mayor extensión donde se pretendía ganar por prescripción una pequeña franja de terreno con relación a esa franja de mayor extensión, porque los predios son completamente independientes; que la determinación del perito no apunta a la realidad de la situación y que está completamente desubicado.

Por auto de fecha 22 de julio de 2022, se confirió al apelante el término de cinco (5) días para sustentar su recurso, término en el cual argumentó, en síntesis, lo siguiente:

- Respecto a la naturaleza del baldío del bien a prescribir, consideró que los jueces civiles al momento de proferir una sentencia que resuelva si un bien puede o no prescribirse, tienen el deber de adelantar y ejecutar todas las acciones destinadas a tener una plena certeza de la naturaleza jurídica del mismo, entre ellas es indispensable la labor judicial de decretar pruebas de oficio y solo una vez exista la convicción de que el bien a usucapir es privado o si por el contrario, su naturaleza es la de un bien baldío, es que pueden en la primera hipótesis proferir sentencia de fondo en el asunto puesto a consideración o declarar la terminación anticipada del proceso, en la segunda. Agregó que la juez no tuvo en cuenta que si bien es cierto que el predio no reporta folio de matrícula inmobiliaria se presume un baldío de la Nación, tal presunción no es de derecho y por lo tanto cabe prueba en contrario. Que

tampoco tuvo en cuenta la respuesta dada el 03 de noviembre de 2020, con radicado interno 20201042111 por la Oficina de Catastro del Municipio de Bello, quien al responder el oficio del juzgado en torno a determinar si el bien inmueble ubicado en la dirección Cra. 51 No. 48 – 34 de la nomenclatura de Bello es un bien de propiedad del municipio o es un bien baldío, cuya respuesta fue clara y concluyente en cuanto a señalar: “*No existe información incorporada catastralmente que permita inferir que esa posesión se localiza en predio propiedad del municipio de Bello o de un bien baldío.....*” y que con dicha respuesta se colige que el bien no es baldío ni es propiedad del estado colombiano, siendo posible en consecuencia de ganarse por el modo de la usucapión. Que tampoco tuvo en cuenta que estamos en presencia de un predio urbano, en pleno centro del municipio de Bello, el cual está rodeado de inmuebles construidos recientemente los cuales sí tienen títulos de adquisición y reportan folios de matrícula, siendo extraño y exótico que un bien urbano en pleno parque de la localidad sea un bien baldío como lo planteó la señora Juez en la sentencia.

- En relación a que no se identificó plenamente el bien inmueble a ganar por prescripción, arguyó que con la información presentada en el hecho primero y quinto de la demanda se satisface a cabalidad el requisito axiológico de la identificación plena del predio a usucapir, ya que en ellos se narra su ubicación, área, linderos, a no ser que como lo consideró la señora Juez de Primera instancia que esos no son los elementos ni los requisitos para la identificación de un predio, haciendo caso al concepto errado del perito nombrado en cuanto a lo que hace relación a la identificación del predio.

La parte demandada no hizo pronunciamiento.

Seguidamente, se procede a dictar sentencia, escritural, previas las siguientes,

### **III. CONSIDERACIONES**

Requisitos de validez y eficacia del proceso. Requisitos de validez y eficacia del proceso. No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los

presupuestos procesales; y el trámite es el impartido al proceso, por el artículo 375 del Código General del Proceso.

El artículo 2512 del C. Civil establece: "La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.". Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, y se han poseído con las condiciones legales (artículo 2518 del C. C.). El artículo 2519 del C. Civil que es integrante del régimen "De la prescripción con que se adquieren las cosas", dispone: "Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso", norma que armoniza con lo establecido en el numeral 4 del artículo 407 del C. de P. Civil (hoy el numeral 4 del artículo 375 del C. G. P.): "La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público."

Por su parte, el artículo 2527 del C. Civil: "La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria"; para ganar el dominio por medio de prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, sino la posesión material por espacio de 10 años continuos (artículo 2531 ibidem), ya que por virtud de lo previsto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, el término previsto por la Ley 791 de 2002 empieza a correr a partir de la fecha de su promulgación.

Sobre los bienes baldíos establece categóricamente el artículo 675 del Código Civil que *"son bienes de la Unión todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño"*. En palabras de la Corte Constitucional, los baldíos *"son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley"* (C-595 de 1995).

Dada esa naturaleza especial de los bienes baldíos, estos tienen el carácter de imprescriptibles, lo cual implica que no es posible adquirir la propiedad de los mismos, por prescripción adquisitiva o usucapión. Solo el Estado puede transferirlos

a los particulares mediante la figura de la adjudicación de baldíos, previo el cumplimiento de los requisitos legales.

En ese sentido, desde el pasado, el legislador patrio ha establecido la prohibición expresa de adquirir el dominio de esta tipología de bienes por usucapión, a guisa de ejemplo, el artículo 3º de la Ley 48 de 1882 preceptúa que *“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”*. Al igual que el artículo 61 de la Ley 110 de 1912 que dispone que *“el dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción”*, aspecto que es ratificado en forma categórica por el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, que señala que *“la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, solo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (ahora Agencia Nacional de Tierras)”*.

La constitucionalidad de tales preceptos ha sido estudiada en variadas oportunidades por la Corte Constitucional (sentencias C-595 de 1995, C-097 de 1996, C-530 de 1996 y C-536 de 1997), providencias en las cuales, de manera invariable, se ha sostenido que la propiedad de los terrenos baldíos solamente se adquiere mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado, bajo criterios de utilidad y de beneficio social, económico y ecológico, estando proscrita la adquisición del dominio de dichos bienes mediante prescripción adquisitiva.

La postura referente a la imprescriptibilidad de los bienes baldíos fue ratificada en la sentencia T-488 de 2014, la cual guarda estrecha relación con el asunto que ahora se analiza, porque en ese caso, el registrador de instrumentos públicos, en el certificado especial que se expide para el trámite de los procesos de pertenencia, había advertido que sobre el predio objeto del litigio no figuraba persona alguna como titular de derechos reales, situación que, a juicio de la Corte Constitucional, permitía inferir *“razonablemente que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción”*; enfatizando en 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”*, trato diferenciado que se justifica por *“los intereses generales y superlativos que subyacen”*, en tanto que el objetivo primordial del sistema de

baldíos es el de *“permitir el acceso a la propiedad de la tierra a quienes carecen de ella”*.

Y aunque el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 establece que *“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 del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica”*, la Corte Constitucional ha indicado que dicha norma no puede interpretarse de forma aislada, sino que debe analizarse en conjunto con las normas expedidas con posterioridad, que incluyeron nuevas reglas en materia de presunción y disposiciones tendientes a fortalecer la figura de los baldíos, la más importante, por ser de rango constitucional, el artículo 63 de la Carta Política que establece el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables de los bienes de uso público, norma que le sirve de base a la Ley 160 de 1994, la cual *“regula el único procedimiento para hacerse titular de un bien baldío, otorgando la competencia para generar tal título traslativo al Incora, después Incoder y hoy Agencia Nacional de Tierras (ANT), descartando en el artículo 65 que la figura del poseedor pueda darse sobre los bienes baldíos, calificando como ocupantes a aquellas personas que exploten uno de estos bienes sin contar con previa adjudicación de la entidad competente”*, concluyendo así que *“el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, **sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado**”* (sentencia T-548 de 2016, negrilla fuera de texto).

De otro lado la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3793-2021 de fecha 01 de septiembre de 2021 expediente 154553189001201100025-01 M. P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, explicó: *“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.*

Por lo que atañe a la situación de los inmuebles que carecen de antecedentes registrales pretendidos en usucapión, la Sala en sede constitucional, en STC12570-2019, reiterada, entre otras, en STC3003-2020, precisó, que;

*(...) el mismo sistema jurídico ha reconocido la existencia de dos presunciones, una de bien privado y otra de bien baldío, que pareciesen generar un conflicto normativo. No obstante, cuando se analizan de forma sistemática permiten entrever la interpretación adecuada ante la cual debe ceder nuestro sistema Jurídico.*

*En tal sentido, los artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, la Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en conjunto se descubre que el conflicto entre estas es apenas aparente. Lo anterior, debido a que la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, como se observó, en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera ocupación.*

*Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previó cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, **debe presumirse que este es un bien baldío.** (negritas del Despacho para destacar)*

*En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en tomo a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable (CC T-548/16 y T-488/14).*

Los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción extraordinaria adquisitiva del dominio y que debe acreditar la señora **TERESITA DEL NIÑO JESÚS BERRIO QUINTERO** son:

a.- **Que la cosa u objeto materia de la demanda, sea susceptible de prescripción;**

En Pdf1 encontramos la demanda, cuyo primer documento es un certificado de la Oficina de Registro de II.PP. el cual da cuenta de la situación jurídica del bien inmueble pretendido en prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en el cual dicha entidad realiza varias advertencias respecto del bien, precisando que revisados los índices de inmuebles del viejo sistema y la relación de los bienes inmuebles que a la fecha se encuentran trasladados al nuevo sistema, junto con los demás elementos de juicio que reposan en la mencionada oficina, con los datos suministrados por el interesado sobre el inmueble objeto de la presente demanda **no existe matrícula inmobiliaria que corresponda al precitado bien inmueble. Tampoco se halló persona alguna que figure como titular del Derecho Real de Dominio. No se encontró información de la señora TERESITA DEL NIÑO JESÚS BERRIO QUINTERO identificada con la cédula de ciudadanía 21.372.356 del Municipio de Medellín. Tampoco se halló el predio de mayor extensión correspondiente a este inmueble descrito por el peticionario por nomenclatura.**

Además, se permiten hacer varias advertencias:

*Se advierte que las Oficinas de Registro de II.PP de Colombia carecen de base de datos para la búsqueda de inmuebles por linderos pues de conformidad con lo indicado en el Decreto 1711 de 1984 en su artículo 11 se ordena prescindir de ellos en los folios de matrícula.*

*Se advierte igualmente que el Registrador no será responsable ante el propietario del inmueble o ante terceros, si los interesados o el juez, que*

*solicita el certificado de tradición referido, no aportaren elementos de juicio indispensables para la expedición, como son: citar claramente la nomenclatura, área, linderos y ubicación del inmueble, nombre e identificación del presunto titular del derecho real de dominio, del tradente, de quién o quiénes presentan la solicitud, aportando copia de la cédula e indicar si es propietario, poseedor, tenedor u ocupante del bien, entre otros, título precedente.*

El 24 de mayo de 2017 en respuesta de oficio del 5 de diciembre de 2016 emitido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Bello, la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS manifestó:

Dando cumplimiento al artículo 65 de la Ley 160 de 1994, que establece: *"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"*, y para garantizar que los procesos de prescripción adquisitiva del dominio de bienes rurales no se vean suspendidos, **se solicita copia de la demanda con todos sus anexos; el certificado de libertad y tradición del predio objeto de consulta, su certificado especial y de complementación, expedidos por la respectiva oficina de registro, y su certificado catastral especial, expedido por el IGAC,** a fin de realizar un cruce de información catastral que permita determinar sus colindancias, ubicación, afectaciones y antecedentes jurídicos, y también el estudio de títulos de los inmuebles que allí se relacionen.

Dando cumplimiento al artículo 65 de la Ley 160 de 1994, que establece: *"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"*, y para garantizar que los procesos de prescripción adquisitiva del dominio de bienes rurales no se vean suspendidos, **se solicita copia de la demanda con todos sus anexos; el certificado de libertad y tradición del predio objeto de consulta, su certificado especial y de complementación, expedidos por la respectiva oficina de registro, y su certificado catastral especial, expedido por el IGAC,** a fin de realizar un cruce de información catastral que permita determinar sus colindancias, ubicación, afectaciones y antecedentes jurídicos, y también el estudio de títulos de los inmuebles que allí se relacionen.

En el mismo PDF 01 mediante oficio 20173100613641 fechado del viernes 08 de septiembre de 2017, la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS sin titubeos, informa:



Agencia  
Nacional de  
Tierras  
JUNTOS ABRIMOS LAS  
PUERTAS AL PROGRESO

13

105

Bogotá D.C., viernes, 08 de septiembre de 2017

\*20173100613641\*  
Al responder cite este Nro.  
20173100613641

Doctora  
DORA PALTA  
Secretaria  
Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Bello - Antioquia  
Calle 47 No 48-51, Oficina 405. Código Postal 111  
Bello - Antioquia

Oficio	No Indica, de fecha 5 de diciembre de 2016
Radicado ANT	20171106978
Proceso	Proceso de Pertenencia
Expediente	2016-1266
Demandante	TERESITA DEL NIÑO JESUS BERRIO QUINTERO
Inmueble	Ubicado en la Carrera 51 No 48-34, del Municipio de Bello

Reciba cordial saludo;

La Agencia Nacional de Tierras (ANT) fue creada mediante el Decreto 2363 del 2015, para ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural, formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y, además, administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación. Entonces, la visión de la ANT es integral con respecto a las tierras rurales y, así, tiene a su cargo la solución de problemáticas generales relacionadas con la tenencia de la tierra.

Según lo anterior, y con el fin de emitir respuesta de manera informativa al requerimiento de fecha 5 de diciembre de 2016, se resalta que para esta Agencia resulta de fundamental importancia exponer los argumentos que pueden contribuir al proceso judicial referenciado, y, así, consideramos:

De acuerdo al análisis realizado al Certificado del sistemas de información y catastro de Antioquia, registra que el predio, ubicado en la dirección la Carrera 51 No 48-34, del Municipio de Bello - Antioquia, es de Tipo urbano.

Teniendo en cuenta que el predio urbano ubicado Carrera 51 No 48-34, del Municipio de Bello - Antioquia, no se encontró matrícula inmobiliaria y no existen titulares de derechos reales de dominio, según consta en el certificado expedido por la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Medellín Zona - Norte, el 31 de agosto de 2016, no es posible determinar la existencia de una cadena traslativa de dominio pleno que acredite su propiedad privada, razón por la que se le informa que el inmueble es baldío.

MINAGRICULTURA



9 OCT 2017

T. (57-1) 518 5858 N. 01 8000 933881 D. Calle 43 No. 57-41  
www.agenciadetierras.gov.co



Así las cosas, se resalta que **no corresponde a esta Subdirección emitir concepto con respecto a procesos judiciales referentes a inmuebles ubicados en el perímetro URBANO**, ya que se trata de un aspecto regulado en los planos o esquemas del ordenamiento territorial respectivo.

En consecuencia, se indica que Ley 137 de 1959, art 3, indica: Cédase a favor del Municipio de Tocaima la propiedad de los terrenos a que se refiere el ARTICULO 1°, a condición de que éste proceda a transferir a los propietarios de mejoras el dominio de los respectivos solares a título de compraventa, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.

Ahora bien, la Ley 388 de 1997, art 123 manifiesta que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales.

Por consiguiente, la Agencia Nacional de Tierras no tiene competencia, por ende, se sugiere redireccionar su inquietud ante la Alcaldía correspondiente.

En los anteriores términos, damos por atendido el oficio de la referencia.

Atentamente,

**JORGE ANTONIO DE ARCOS HOYOS**  
Subdirector de Seguridad Jurídica  
Agencia Nacional de Tierras  
Proyectó: Karina F.S.



T. (57-1) 518 5858 N. 01 8000 933881 D. Calle 43 No. 57-41  
[www.agenciadetierras.gov.co](http://www.agenciadetierras.gov.co)

Con el ánimo de resaltar y destacar, se debe dejar en claro la mencionada institución le indica al Despacho que el bien objeto del proceso es un bien baldío. La anterior manifestación proviene de la Agencia nacional de Tierras, institución creada Mediante el Decreto Ley 2363 del 07 de diciembre de 2015, que dispuso la creación de la Agencia Nacional de Tierras, como una agencia estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería

jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, como máxima autoridad de las tierras de la Nación en los temas de su competencia. No en vano en el proceso verbal de pertenencia se tiene como requisito sustancial para el desarrollo del proceso la solicitud de información a dicha Agencia anteriormente denominada INCODER (artículo 375 numeral 6 C.G del P.). Esto precisamente con el fin de que la mencionada entidad sea quien se pronuncie sobre el estado del Inmueble que se pretende adquirir por el fenómeno de la prescripción. No obstante, esta misma entidad aclara que no le corresponde a emitir concepto con respecto a procesos judiciales referentes a inmuebles ubicados en el perímetro urbano.

Pero más allá de esta información, debe dejar claro el Despacho que **la naturaleza de bien baldío no la da el reconocimiento que haga alguna entidad estatal de esta situación jurídica, sino el hecho de que el bien nunca haya salido del dominio del Estado, por no haber sido objeto de propiedad privada, como sucede en el presente caso.**

Ahora, el recurrente en sus Alegatos de Conclusión considera que los jueces civiles deben adelantar y ejecutar todas las acciones destinadas a tener una plena certeza de la naturaleza jurídica del bien objeto de prescripción. Sin embargo, esto no es carga del juez, sino de la parte que pretende adquirir el bien por este medo de adquirir el dominio. El juzgador cumple su función oficiando a las diferentes entidades que menciona el art. 375 del C.G.P. para que hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones. Pero es la parte, en virtud del principio de la autorresponsabilidad probatoria (167 C.G.P.), quien debe acreditar que el bien sobre el que recae la posesión no es un baldío.

Se reitera que sobre los predios que carecen de antecedentes registrales pesa **la presunción de su naturaleza baldía**. Esta presunción que, si bien admite prueba en contrario como bien lo dice el recurrente, es a ella, a la parte pretensora la que debió probar lo contrario, no el Juez. Presunción que supone una carga adicional para el demandante, toda vez que mientras no se demuestre lo contrario la misma constituye plena prueba del carácter baldío del bien.

#### **IV. CONCLUSIÓN**

Sin entrar a analizar los argumentos que suscitaron múltiples discusiones en relación a que no se identificó plenamente el bien inmueble a ganar por prescripción, y que se repiten en el recurso de alzada que hoy nos ocupa, se hace menester indicar que la presunción de bien baldío no fue desvirtuada por la parte demandante, por lo que nos encontramos ante un bien **no susceptible** de adquirirse por prescripción.

Por lo anterior, este fallador CONFIRMARÁ la sentencia proferida por la señora JUEZA PRIMERA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO,

#### **V. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

#### **RESUELVE:**

**Primero:** Confirmar la sentencia proferida en audiencia del 24 de noviembre de 2020, por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO en el proceso VERBAL DE PERTENENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO propuesto por la señora **TERESITA DEL NIÑO JESÚS BERRIO QUINTERO** contra **PERSONAS INDETERMINADAS**, por las razones expuestas en esta providencia.

**Segundo:** Sin costas en esta instancia, por no aparecer justificadas.

**Tercero:** DEVOLVER el expediente al lugar de origen,

**Cuarto:** Notificar esta sentencia por estado electrónico del juzgado de conformidad al artículo 14 del Decreto 806 de 2020 con vigencia permanente de conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio de 2022.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JHON FREDY CARDONA ACEVEDO**

**JUEZ**

Firmado Por:

**Jhon Fredy Cardona Acevedo**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 002**

**Bello - 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: **22a3747915eb1510a4ce18180b5fa2206ebcdf4412a7f94f68658feb1d45734b**

Documento generado en 19/08/2022 10:35:03 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**