REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
Calle Del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo – Cuarto Piso oficina 401b

PROCESO DECLARATIVO
RADICADO: 13001 4003 003 2022 0007301
DEMANDANTE: FREDYS GUERRERO BARCASNEGRAS
DEMANDADO: PERSONAS INDETEMINADAS
A P E L A C I Ó N DE A U TO

Cartagena de Indias, agosto treinta (30) de dos mil veintidós (2022)

1. OBJETIVO:

Se encuentra al despacho, pendiente de desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra el auto de fecha **18 de febrero del 2022**, proferido por **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA**, en virtud del cual fue rechazada la demanda en el proceso en referencia.

2. AUTO APELADO:

Lo es el proveído de fecha 18 de febrero del 2022, en virtud del cual el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cartagena, rechazo la demanda, tras considerar que el bien objeto del proceso al carecer de titular de la propiedad existe la posibilidad de que se trate de un inmueble baldío, en cuyo caso solo se podría adquirirse su propiedad a través de resolución de adjudicación o de venta por parte de la estadidad que compete.

3. RECURSO DE APELACION:

Encontrándose en debida oportunidad la parte ejecutante interpone recurso de apelación, señalando que el fallador no tiene certeza que se trate de un bien baldío, ya que se limita a señalar que existe la posibilidad de que se trate de un bien que por su naturaleza no puede prescribirse, pero sin acreditar que dicha circunstancia esté probada. Y agrega que la única razón para que se considere que pueda ser un bien imprescriptible, es porque este no cuenta con folio de matrícula abierto.

Sostiene que sobre el particular existe jurisprudencia de la alta Corte Suprema de Justicia, que reitera que no pueden los jueces inadmitir la demanda de pertenencia cuando el bien que se pretende usucapir no cuente con folio de matrícula inmobiliaria ya sea por tratarse de uno de mayor extensión o porque sobre el mismo no se hayan registrados actos dispositivos, para lo cual trae a colacion apartes de la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Arturo Solarte Rodríguez, Bogotá 13 de abril de 2011, exp. 11001020300020110055800.

Que se apresuró el despacho en dar aplicación al numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012, y en consecuencia debía admitirse la demanda y darle curso a la demanda y dentro del mismo trámite y de acuerdo a sus facultades legales determinar si en realidad se trata de un bien baldío o no.

Señala que el bien inmueble objeto de la demanda tiene asignada una referencia catastral y se paga un impuesto predial unificado, situación que contraría la naturaleza de un bien baldío, los cuales no pueden ser sujetos pasivos de dicho impuesto. Lo que quiere decir, que al ser un bien obligado a pagar el impuesto predial unificado, a su vez es susceptible de ser embargado por la autoridad municipal encargada del recaudo del mismo, lo cual va en contravía de la naturaleza de los bienes baldíos.

4. CONSIDERACIONES:

El recurso es procedente de conformidad con el numeral 4º del artículo 375 del CGP en concordancia con el art. 321 numeral 1 del mismo estatuto. En consecuencia, se abre paso al estudio de la alzada interpuesta por la parte demandante en contra del proveído proferido en primera instancia en virtud del cual fue ordenado el rechazo de la demanda.

La Constitución Política de Colombia dispone en su artículo 63 que "*Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables"*

Cabe señalar, en torno a la definición de bienes baldíos, lo dispuesto en el art 675 del Código Civil, que establece "*son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño"*». Y bajo ese entendido ha sido reiterada la jurisprudencia patria, al insistir que solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes balidos a favor de particulares, a través de adjudicación, de modo que se encuentra prohibido su adquisición por otro medio distinto.

En armonía con dichas disposiciones sustanciales, el art. 375 numeral 4 del CGP, establece que "*El juez rechazara de plano la demanda o declarara 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…".*

Y a renglón seguido establece el numeral 5 que "*A la demanda debe acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro".*

En cumplimiento de tal preceptiva la parte demandante como anexo a la demanda allegó **CERTIFICADO PARA PROCESO DE PERTENENCIA** expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena de fecha 11 de octubre del 2021, respecto al inmueble

N°17-120 de la calle 46 o Jorge Isaac Barrio Torices, sector paseo de Bolivar de Cartagena. En virtud del cual señala que:

CERTIFICA

PRIMERO: QUE CON LA DOCUMENTACION E INFORMACION APORTADA POR EL USUARIO: SEÑOR (A) FREDYS GUERRERO BARCASNEGRAS SOLICITA SE SIRVA EXPEDIRME UN CERTIFICADO DE PERTENENCIA DONDE CONSTE LAS PERSONAS QUE FIGUREN COMO TITULARES DE DERECHOS REALES PRINCIPALES SUJETOS A REGISTRO. O QUE NO APARECE NINGUNA COMO TAL DEL INMUEBLE UBICADO EN NUMERO 17-120, DE LA CALLE 46 O JORGE ISAAC. BARRIO TORICES. SECTOR PASEO BOLIVAR. CARTAGENA. REFERENCIA CATASTRAL 01-02-00-00-0243-0017-0-00-00-0000. LISTA DE PROPIETARIOS: ENRIQUE LUIS GUERRERO NAVAS. SE VERIFICARON LOS ÍNDICES DE PROPIETARIOS QUE SE LLEVAN ACTUALMENTE POR MEDIO ELECTRONICO DE ESTA OFICINA (SIR). NO ES POSIBLE ESTABLECER MATRICULA INMOBILIARIA INDIVIDUAL NI DE MAYOR EXTENSION DEL BIEN OBJETO DE SOLICITUD DEL PREDIO QUE HAN DENOMINADO, C 46 17 120. MUNICIPIO CARTAGENA. DEPARTAMENTO DE BOLIVAR.

SEGUNDO: EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL NUMERAL ANTERIOR, OBJETO DE LA BUSQUEDA NO REGISTRA FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ALGUNO Y DE ACUERDO A SU TRADICIÓN. DETERMINANDOSE DE ESTA MANERA. LA INEXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO. POR ENDE NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES.

CABE ADVERTIR QUE RESPECTO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA CONSULTA. PUEDE TRATARSE DE UN PREDIO DE NATURALEZA BALDÍA, QUE SOLO SE PUEDE ADQUIRIR POR RESOLUCIÓN DE ADJUDICACION DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS-ANT. ARTÍCULO 65 DE LA LEY 160 DE 1994 (EN CASO DE QUE SU CARACTERISTICA SEA RURAL) O POR ADJUDICACION O VENTA REALIZADA POR LA ENTIDAD TERRITORIAL CORRESPONDIENTE (MUNICIPIO) ARTICULO 123 DE LA LEY 388 DE 1997 (EN CASO DE QUE SU CARACTERISTICA SEA URBANA).

LO ANTERIOR EN VIRTUD DE LO DISPUESTO POR EL NUMERAL 4 DEL ARTICULO 375 DE LA LEY 1564 DE 2012 (CODIGO GENERAL DEL PROCESO), DEBIDO A QUE LOS INMUEBLES QUE TENGAN LA NATURALEZA DE BALDIOS DE LA NACION SON IMPRESCRIPTIBLES.

SE EXPIDE A PETICIÓN DEL INTERESADO A LOS 11 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2021

Emerge de dicho certificado, que el bien inmueble objeto de demanda de prescripción carece de antecedentes registrales. Frente a lo cual el problema jurídico que se impone resolver, es si tal carencia, supone que se trata de un bien con las características prevista en el art. 375 del CCP, que imponga su naturaleza de imprescriptible.

Al respecto, cabe relievar lo dispuesto en sentencia T 488 del 2014, en virtud de la cual la Corte Constitucional, destaca la imposibilidad de adquirir por prescripción los bienes que carecen de antecedentes registrales, precisamente con ocasión de un caso, en el cual se ordenó la inscripción de sentencia judicial de prescripción, sobre un bien que carecía de folio de matrícula inmobiliaria, señalando lo siguiente:

«La disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994, 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 traslaticio emanado de la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor:

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 adquiera 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 "mientras 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".

En esa medida, los baldíos son bienes inenajenables, esto es, que están fuera del comercio y pertenecen a la Nación, quien los conserva para su posterior adjudicación, y tan solo cuando ésta se realice, obtendrá el adjudicatario su título de propiedad.

Ese mismo año, al analizar la constitucionalidad de la disposición del Código de Procedimiento Civil que prohíbe el trámite de la solicitud de pertenencia sobre bienes imprescriptibles, la Corte (C-530 de 1996) avaló ese contenido.

Dentro de sus consideraciones, destacó que siendo uno de los fines esenciales del Estado la prestación de los servicios públicos, resulta indispensable salvaguardar los bienes fiscales, los cuales están destinados para este fin. Esta limitación en el comercio de los baldíos tampoco quebranta la igualdad en relación con los bienes privados, sobre los cuales sí procede la prescripción adquisitiva, por cuanto "quien posee un bien fiscal, sin ser su dueño, no está en la misma situación en que estaría si el bien fuera de propiedad de un particular. En el primer caso su interés particular se enfrenta a los intereses generales, a los intereses de la comunidad; en el segundo, el conflicto de intereses se da entre dos particulares".

El trato diferenciado sobre los terrenos baldíos que se refleja, entre otros aspectos, en un estatuto especial (Ley 160 de 1994), en la prohibición de llevar a cabo procesos de pertenencia y en la consagración de requisitos para ser beneficiarios del proceso de adjudicación administrativa, responde a los intereses generales y superlativos que subyacen».

Y recientemente, la Corte Suprema de Justicia en sentencia, al referirse sobre este mismo tópico, menciona lo dispuesto por la Corte Constitucional, en sentencia STC 12570-2019, reiterada en sentencia STC 3003-2020, respecto al carácter de imprescriptible de los bienes sin antecedentes registrales, destacando 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****.*

En conclusión, 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, 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).

Y no sobra destacar, que en torno a este mismo cuestionamiento el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, ha acogido lo dicho en esta misma línea, haciendo eco de la tesis dispuesta por la jurisprudencia por la Corte Constitucional, menciona que[1]:

"*Luego, entonces, una interpretación sistemática de lo dispuesto en el artículos 1º de la Ley 200 de 1936, artículo 65 de la Ley 160 de 1994, artículo 675 del Código Civil y artículo 63 de la Constitución Política, hace presumir que se trata de un bien baldío, y por lo tanto, no susceptible de ser adquirido por vía de prescripción como lo ha venido reiterando el línea*

[1] Magistrado Ponente: Marcos Román Guío Fonseca Número de Radicación: 13001310300120150022001 sentencia 10 de marzo de 2022. Proceso: Verbal-pertenencia

jurisprudencial por la Corte Constitucional, entre otras: Sentencias T-488 de 2014, T293 de 2016, T-548 de 2016, T-549 de 2016, T-461 de 2016 y T-407 de 2017"

Y en ese mismo proveído, refiere el Tribunal, que la parte interesada en demostrar la naturaleza del bien inmueble que carece de antecedentes registrales, tiene a su alcance el trámite de "Clarificación de propiedad" establecido en el artículo 48 de la ley 160 de 1994, reglamentado inicialmente por el Decreto 2663 de 1994, después por el Decreto 1465 de 2013 que los ajustó al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011- y ahora regulados por el Decreto 1071 de 2015, en virtud del cual, se le impuso al particular la carga de demostrar la propiedad privada

Significa lo anterior que, en torno al asunto bajo cuestionamiento, ya viene dispuesto por la jurisprudencia de la Corte Constitucional, evocada por la Corte Suprema de Justicia, el carácter de imprescriptible de los bienes baldíos, los cuales se presumen de los bienes que carecen de antecedentes registrales, y por tanto no es susceptible de ser adquirido por vía de prescripción. De tal manera, que conforme a lo reseñado en el certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos aportado en el escrito de demanda, se observa que el bien en cuestión puede ser un bien baldío urbano o rural imprescriptible, toda vez que en el mismo se indica que no se encontró persona alguna como titular del derecho real sujeto a registro del bien. Por ello, y como quiera que no se observa acto administrativo que clarifique si el bien inmueble a prescribir es de propiedad privada, y por ende no baldío, proferido por la autoridad competente, esta es por parte de Incoder, hoy Agencia Nacional de Tierras; ante la presunción señalada por dicha oficina, se tiene que el bien inmueble génesis de esta demanda puede ser del Estado, lo que hace imposible jurídicamente que pueda ser adquirido a través del trámite de la presente demanda de pertenencia.

Por lo anterior, este despacho, no encuentra mérito para revocar el proveído de fecha 18 de febrero del 2022, proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cartagena, el cual se confirma.

Sin condena en costas en esta instancia.

En merito a lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena,

RESUELVE:

PRIMERO: **CONFIRMAR**, el auto apelado de fecha 18 de febrero del 2022 proferido por el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA, conforme a lo dispuesto en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia

TERCERO: DEVOLVER EL EXPEDIENTE al JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA, una vez en firme este proveído a través de la plataforma de Tyba.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

NOHORA GARCIA PACHECO
JUEZ

KAF

Firmado Por:
Nohora Eugenia Garcia Pacheco
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Cartagena - Bolivar

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: **93d1d2453319e8637e06b2b24647970f8fc5e1ca8396b7312e1af7e36b08a0e7**
Documento generado en 30/08/2022 07:51:30 AM

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