

Héctor Antonio Barrios Estrada

Abogado

Calle 22 B No. 5-45 Teléfonos (5) 282 0684 – Cel. 57+312 675 1563 e-mail:
barrios.abogados.grup@gmail.com
Sincelejo - Sucre

SEÑOR

JUEZ CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE SINCELEJO

E.

S.

D.

Ref.: DEMANDA VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.

Demandante: EMILIO JOSE ARROYO CONTRERAS.

Demandada: YESIT CARMENZA PADILLA PATERNINA.

Radicación No.:700014189004- 2021 -00127-00.

Asunto: EXCEPCIONES MIXTAS.

HÉCTOR ANTONIO BARRIOS ESTRADA, mayor, vecino de esta ciudad, identificado con la C.C. No. 92.495.273 de Sincelejo, Abogado en Ejercicio portador de la T.P. N° 308.771 del C.S.J., por medio del presente y haciendo uso del poder a mi conferido por la señora **YESIT CARMENZA PADILLA PATERNINA**, mayor, identificada con la C.C. No. 64.568.602, vecina de esta ciudad, residenciada en la calle 33 No. 14 B 45 del Barrio San Vicente y estando dentro del término para hacerlo, acudo a su despacho a presentar las **Excepciones Mixtas** dentro de la Demanda promovida por el señor **EMILIO JOSE ARROYO CONTRERAS**, a través de apoderado, la cual contestaré en el mismo orden en que están formulados.

Con fundamento a la anterior contestación, propongo las siguientes excepciones Mixtas:

EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION: Esta la hago consistir en el hecho de que mi mandante no es arrendataria del inmueble, porque el demandante mal podría arrendar un inmueble que no le pertenece por ser del Estado y por tanto es inajenable, está por fuera del comercio humano.

EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO. Esta la hago consistir porque la demandada señora **YASIT CARMENZA PADILLA PATERNINA** no adeuda la suma indicada en la demanda, como se dijo en el hecho SEPTIMO, pues nunca ha tenido contrato de Arrendamiento de bien inmueble con el señor **EMILIO JOSE ARROYO CONTRERAS**, tal como lo probo su compañero permanente en vida en la Demanda de Restitución promovida por las mismas partes, a través de del mismo apoderado judicial en el proceso Radicado bajo el número **2015-00038-00** adelantado ante el juzgado 4° Civil Municipal de Sincelejo.

EXCEPCION DE FRAUDE PROCESAL. Esta la hago consistir en que el demandante pretende la restitución de un inmueble del cual él no es arrendador ni propietario, toda vez que el contrato aducido por el demandante nunca existió porque se trata de un bien de carácter inalienable o inajenable e imprescriptible de propiedad de la nación, por tanto esta fuera del comercio humano y en posesión de mi poderdante.

EXCEPCION DE COSA JUZGADA. Con la nueva demanda el demandante pretende el mismo objeto, se funda en la misma causa anterior y entre ambos procesos hay

identidad de partes. Hay identidad jurídica de partes porque la demandada en este proceso es sucesora por causa de muerte de la que figuro en el primero, **demanda Rad. 2015-00038.**

El señor **EMILIO JOSE ARROYO CONTRERAS**, por intermedio de apoderado judicial Dr. **MARLON JOSE ROMERO**, quien ya había impetrando sin prosperidad la misma Demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra la misma parte (**MARLON ENRIQUE ROMERO GUTIERREZ (Q, E, P, D.)**), es preciso mencionar que en el Juzgado Cuarto Civil Municipal hoy Juzgado 2º Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiples curso el proceso **Radicado. 2015-00038-00**, según el cual el despacho resolvió denegar las pretensiones de la demanda ya que se probó en las excepciones propuestas que jamás ha existido contrato de arrendamiento alguno entre las partes y en consecuencia ordeno archivar la misma. De igual manera el mismo señor Emilio José Arroyo Contreras, a través del mismo Apoderado Judicial ya habían presentado otras dos demandas contra la misma parte (**MARLON ENRIQUE ROMERO GUTIERREZ. Q.E.P.D.**) Una **Demanda de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria de Dominio** que curso en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Sincelejo Rad. No. 2012-00225-00 y otra **Demanda de Reconvención de Acción Reivindicatoria** la cual adelanto en el **Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Sincelejo Rad. No. 2016-01021-00**. Lo anterior hace tránsito a **COSA JUZGADA** de conformidad con el Art. 303 CGP. **“La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes”**. Subrayas y negrillas son mías.

No cabe duda señor juez, que la excepción propuesta de **COSA JUZGADA** está probada y está llamada a prosperar, teniendo en cuenta a lo establecido en el Art. 303 del CGP ya que el nuevo proceso versa sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que la anterior y entre ambos procesos hay identidad jurídica de las partes y las tres Sentencias ejecutoriadas en los procesos contenciosos tienen fuerza de cosa juzgada. Por tanto solicito la terminación anticipada de esta demanda de conformidad a lo reglado en el numeral 3º del art. 278 Ibídem.

PRETENCIONES

Teniendo en cuenta los hechos aducidos en la contestación de la demanda y las pruebas documentales arrojadas en la misma. Solicito:

- 1. DAR POR PROBADAS LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS**
- 2.- DECRETAR LA TERMINACION ANTICIPADA DEL PRESENTE PROCESO POR COSA JUZGADA.**
- 2.- CONDENAR EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE.**
- 3.- Archivar la presente demanda.**

PRUEBAS

Solicito tener como tales las aportadas en la contestación de la demanda e igualmente decrete las siguientes:

DOCUMENTALES

- 1.- Copia de la Sentencia del PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO NO. 2012-00225-00, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Sincelejo adiado 06 de julio de 2016.**

2.- Copia de la Sentencia Anticipada de fecha 22 de marzo de 2019. Rad. 2016-01021-00, proferida por el Juzgado 4° de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples.

3.- Copia de la Sentencia del proceso Restitución del bien Arrendado Rad. 2015-00038-00, Proferido por el juzgado 4° Civil Municipal de Sincelejo.

ANEXOS:

- 1.- Los documentos relacionados en el acápite de pruebas
- 2.- El poder a mi conferido en legal forma.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Artículos 96, 100, numeral 8, 101, 103, 164, 165, 278, 303 y demás normas concordantes del C.G.P.

COMPETENCIA

La tiene este Juzgado, que conoce el negocio principal.

NOTIFICACIONES

El Demandante en la dirección conocida en el escrito de demanda.

Mi poderdante en la calle 33 No. 14 B 45 del Barrio San Vicente, Cel. 3114290352, E-mail: romeropadillanatalia@gmail.com

El suscrito las recibe en la secretaria de su despacho o en la dirección calle 22 B # 5-45, Cel. 3126329103 E-mail: barrios.abogados.grup@gmail.com. Sincelejo-Sucre.

Atentamente,



HÉCTOR ANTONIO BARRIOS ESTRADA
C.C. N° 92.495.273 expedida en Sincelejo
T.P. N° 308.771 del C.S.J

Héctor Antonio Barrios Estrada

Abogado

Calle 22 B No. 5-45 Teléfonos (5) 282 0684 – Cel. 57+312 675 1563 e-mail:
barrios.abogados.grup@gmail.com
Sincelejo - Sucre



Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO (REPARTO)
E. D. D.

Demanda: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: EMILIO JOSE ARROYO CONTRERAS
Demandado: MARLON ENRIQUE ROMERO GUTIEREZ (QEPD)

REF: PODER ESPECIAL

YASIT CARMENZA PADILLA PATERNINA, mayor de edad, vecina de Sincelejo, Sucre, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi propio nombre y representación, por medio del presente escrito me permito respetuosamente manifestarle que le confiero poder amplio y suficiente al **Dr. HÉCTOR ANTONIO BARRIOS ESTRADA**, identificado con la cédula ciudadanía número 92.495.273 expedida en Sincelejo- Sucre, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional número 308.771 del Consejo Superior de la Judicatura, para que a mi nombre y representación Ejercza la defensa en cuanto a Derecho en la **Demanda de Restitución de Inmueble Arrendado ubicado en la Calle 33 # 14 B – 45 Barrio San Vicente**.

Mi apoderado queda facultado para formular la respectiva solicitud de conformidad con el art., 77 del C. G.P., además cuenta con amplias facultades para el ejercicio del presente poder, en especial para Contestar la Demanda, notificarse, conciliar, recibir, sustituir, desistir, transigir, renunciar, reasumir, solicitar medidas cautelares, Impugnar, interponer recursos e incidentes en todas las instancias, solicitar, aportar pruebas y en general todas las demás facultades legales para defensa y desempeño del cargo encomendado.

Sírvanse, por lo tanto, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

De Usted,

Atentamente,

Yasit Padilla Paternina cc. 64.568.602 s/fv.

YASIT CARMENZA PADILLA PATERNINA
CC N° 64.568.602 expedida en Sincelejo, Sucre

Acepto el poder

H.A. Barrios Estrada
HÉCTOR ANTONIO BARRIOS ESTRADA
CC # 92.495.273 expedida en Sincelejo
TP # 308.771 del C. S. de la J.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



19867

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Sincelejo, Departamento de Sucre, República de Colombia, el quince (15) de diciembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Tres (3) del Círculo de Sincelejo, compareció:
YASIT CARMENZA PADILLA PATERNINA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0064568602, presentó el documento dirigido a JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Yasit padilla



4mo07fas5uy6
15/12/2020 - 14:54:41.570



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



RAYMUNDO VELEZ PLA
Notario tres (3) del Círculo de Sincelejo

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4mo07fas5uy6

Yasit Carmenza Padilla Paternina

YASIT CARMENZA PADILLA PATERNINA
C.C. 0064568602 expedida en Sincelejo, Sucre

HÉCTOR ANTONIO GARCÍA ESTRELLA
C.C. 92488273 expedida en Sincelejo, Sucre



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

REF: ORDINARIO No. 2012-00225-00
PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO
DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN SINCELEJO

DEMANDANTE: EMILIO JOSE ARROYO CONTRERAS

DEMANDADOS: ROBER DAVID CASTILLO ARROYO, HEREDEROS
INDETERMINADOS DE MIGUEL FRANCISCO ARROYO
PEREZ y PERSONAS INDETERMINADAS.

Sincelejo (Sucre), seis (06) de julio del año dos mil dieciséis (2016)

SENTENCIA

Se procede a dictar Sentencia dentro del proceso ORDINARIO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE URBANO, promovido por el señor **EMILIO JOSE ARROYO CONTRERAS**, identificado con C.C. 92.551.170, a través de apoderado judicial contra **ROBER DAVID CASTILLO ARROYO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE MIGUEL FRANCISCO ARROYO PEREZ** y contra **PERSONAS INDETERMINADAS**.

1. ANTECEDENTES

1.1. LAS PRETENSIONES

El señor **EMILIO JOSE ARROYO CONTRERAS**, mayor de edad y vecino del municipio de Sincelejo, identificado con CC No. 92.551.170, mediante

Estado, que previamente con el trámite del proceso Ordinario, se hicieran las siguientes declaraciones:

- a. Que el demandante ha adquirido por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el bien inmueble ubicado en la Calle 33 No. 14B-45 casco urbano del municipio de Sincelejo, Sucre, cuyos linderos y medidas se especifican en los hechos de la demanda.
- b. Que como consecuencia de la anterior declaración se inscriba la Sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Sincelejo.

1.2. HECHOS RELEVANTES

Como hechos de la demanda se exponen los siguientes:

- Que el demandante hace más de veinte años ha venido poseyendo de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida el inmueble ubicado en Calle 33 No. 14 B - 45 de Sincelejo, cuyos linderos y medidas son: Por el NORTE, con predio de José María Herrera y Alicia Mercado Canchila y mide 20 metros; por el ESTE, calle en medio, con predio Carmen Mercedes Camargo y mide 9.50 metros; por el SUR, con predio de Carmen Ana Lara y Dominga Arroyo de Gutiérrez y mide 20 metros y por el OESTE, con predio de Antonio Luis Donado y Compañía S. en C. y mide 13 metros.
- Que el demandante ha ejercido la posesión sin violencia ni clandestinidad, repara las cercas medianeras.

1.3. ACTUACIÓN PROCESAL E INTERVENCIÓN DE LAS PARTES

La demanda correspondió a este despacho judicial por reparto el día 16 de noviembre de 2012, la cual fue admitida mediante proveído fechado del 20 de febrero de 2013, por reunir los requisitos del artículo 75 y 407-5 del C.P.C.

INDETERMINADAS surtiéndose con Edicto No. 014 que se fijó el 5 de abril de 2013, desfijándose el 3 de mayo de 2013 (folio 19), el cual fue publicado en radio los días 16 y 23 de abril del 2013, por la emisora RADIO MAJAGUAL (folio 23 respaldo) y en el periódico EL MERIDIANO en las mismas fechas (folios 25 y 26) adjuntándose las publicaciones y el certificado radial al expediente.

Se ordenó el emplazamiento de los demandados **HEREDEROS INDETERMINADOS del causante MIGUEL FRANCISCO ARROYO PEREZ**, de conformidad al artículo 318 C.P.C., el cual fue publicado en el periódico EL NUEVO SIGLO el día 21 de abril de 2013 (folio 26).

Vencidos los términos del emplazamiento a los demandados **HEREDEROS INDETERMINADOS DE MIGUEL FRANCISCO ARROYO PEREZ y PERSONAS INDETERMINADAS**, sin que compareciera alguno, se procedió a designarles Curador Ad Litem, mediante auto de fecha 20 de junio de 2013, designado a los doctores **EMILIANI GARCIA RODOLFO ANTONIO, FAJARDO SANABRIA LEONARDO DAVID y FARIAS CONTRERAS ALEXANDER JOSE**, de las ternas compareció y se notificaron personalmente los Doctores **LAONARDO DAVID FAJARDO SANABRIA y RODOLFO ANTONIO EMILIANI GARCIA** en las fechas de 25 y 27 de junio de 2013, respectivamente, ambos contestaron la demanda en termino con escritos visibles a folios 31 y 32, manifestando que se atienen a lo que resulte probado en el proceso.

El demandado **ROBERT DAVID CASTILLO ARROYO** fue notificado del auto admisorio de la demanda por conducta concluyente conforme auto del 29 de enero de 2015.

El proceso se abre a pruebas por auto fechado 29 de enero de 2015, teniendo como tales, las aportadas con la demanda y se decretó inspección judicial en el predio objeto del proceso y en la misma la recepción de las declaraciones pedidas a los señores **NASID JOSE HERRERA MANJARREZ, ROSA ISABEL HERAZO CARBAJALINO, LUCY DE LAS MERCEDES BENITEZ ALVAREZ y RAMIRO JOSE HERRERA MANJARREZ**. Igualmente se ordenó aportarse certificado del I.G.A.C. sobre

linderos y medidas, copia de la carta catastral, y se ordenó al demandante aportar los recibos pagados de impuesto predial, y a secretaria obtener e incorporar facturas de impuesto predial.

Agotada la etapa probatoria, se corrió traslado para alegar de conclusión mediante auto del 21 de abril de 2015, la parte demandante hizo un relato de las etapas procesales, argumentando que con la inspección judicial practicada al predio se verificó su ubicación, medidas, y linderos, datos que son coincidentes con los suministrados en la demanda, además con la declaraciones coincidieron que la posesión ejercida por el demandante data más de 10 años, por lo que procede dictar sentencia favorable.

1.4. PRUEBAS

- El demandante aportó con la demanda el Certificado de Libertad y Tradición para el bien identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 340-5630 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Sincelajo. (Folio 8).
- Se practicó Inspección Judicial al predio el día 24 de febrero de 2015 estableciéndose su ocupación, ubicación, linderos medidas y mejora, y en la misma diligencia se recepcionaron los testimonios de los señores RAMIRO JOSE HERRERA MANJARRES, NACYD JOSE HERRERA MANAJARREZ.
- Se allegó del I.G.A.C. el certificado de linderos y medidas así como copia de la carta catastral correspondiente, del inmueble en prescripción.

2. CONSIDERACIONES

2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

En la presente actuación se cumple con los presupuestos procesales para emitirse la sentencia pues este despacho es competente para ello, las partes son capaces para comparecer, la tramitación se dio por la vía procesal

actuado. Se ha cumplido con los emplazamientos requeridos y el nombramiento del respectivo curador ad litem, con lo que se puede emitir la sentencia que resuelva de fondo.

2.2. PROBLEMA JURÍDICO PRINCIPAL

El litigio se contrae a determinar si en el presente caso se cumplen a cabalidad las exigencias sustanciales y procesales para declarar en favor del señor **EMILIO JOSE ARROYO CONTRERAS**, mayor de edad y vecino del municipio de Sincelejo, identificado con CC No. 92.551.170, la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio sobre el inmueble urbano ubicado en la 33 No. 14 B - 45 del casco urbano de Sincelejo, Sucre.

2.3. FUNDAMENTO NORMATIVO

La Constitución establece en el artículo 63:

"ARTICULO 63. 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."

El artículo 673 del C.C., nos ilustra acerca del modo de adquirir el dominio señalando:

"Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción..."

El artículo 674 del C.C. establece:

"ARTICULO 674. <BIENES PUBLICOS Y DE USO PÚBLICO> Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.

Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.

Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales."

Conforme el artículo 762 del C.C., la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

La prescripción según el art. 2512 del mismo estatuto, es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de otras personas, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos sobre cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales.

Más adelante el canon 2518 de la obra en cita, indica que se gana por prescripción el dominio de las cosas, bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, y se hayan poseído en las condiciones legales.

De otra parte el artículo 2519 del C.C. dispone:

"ARTICULO 2519. <IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LOS BIENES DE USO PUBLICO>, *Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso."*

El numeral 4 del artículo 407 del C.P.C. establece:

"4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público."

La anterior norma fue objeto de demanda de constitucionalidad, la cual fue resuelta con Sentencia C-530 de 1996, declarándola exequible, sentando que los bienes fiscales tampoco pueden ser objeto de adquisición por prescripción.

Conforme el artículo 2527 del C. C., la Prescripción puede ser ORDINARIA O EXTRAORDINARIA; para obtener el dominio por esta última, que es el caso que nos ocupa no se requiere titulación alguna, sino la posesión material por espacio de 20 años continuos, conforme lo prescribe el artículo 2532 de la obra precitada, la que además debe estar revestida de las características de

ser pacífica y pública, esto es exenta de vicios como la violencia o la clandestinidad, para que ella no sea estéril o inútil.

El juicio de pertenencia sufrió importantes variaciones con la expedición de la ley 791 de 2002, al reducirse los términos de prescripción en materia civil, las veintenarias a diez años y la ordinaria en inmuebles a cinco.

Para la aplicación de la norma anterior, debe tenerse en cuenta el artículo 41 de la ley 153 de 1887, que preceptúa:

"La prescripción iniciada bajo el imperio de la ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente, pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir".

En este caso, no es aplicable la Ley 791 de 2002.

Por otra parte, el numeral 4 tanto del artículo 407 del C.P.C. como del artículo 375 del C.G.P. establecen en idéntico texto:

"4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público."

2.4. CONSIDERACIONES

Para este despacho, la pretensión prescriptiva del bien inmueble, formulada en este proceso, debe ser negada, por no proceder respecto a este la adquisición de tal modo.

Ciertamente se estableció la existencia del predio pretendido en prescripción, se aclaró su ubicación como urbano del casco del municipio Sincelejo, así como la ocupación que tiene el demandante, y la realización de mejoras y mantenimiento en el transcurso del tiempo.

A pesar de lo anterior, se tiene que tal predio, no puede ser objeto de adquisición por el modo pretendido de prescripción adquisitiva de dominio derivada de la posesión, atendido que los que pueden serlo, son aquellos que sean de particulares con título anterior de propiedad inscrito que no es el presente caso por adolecer de FALSA TRADICIÓN, lo cual deja al predio cubierto con la presunción de baldío de La Nación o del municipio que son entidades de derecho público, y por ende imprescriptible, que corresponde a un bien fiscal cuyo dominio pertenece a la República y por delegación legal al municipio, no susceptible de ser poseído para ser prescrito sino solo ocupado con miras a una posible adjudicación por el Estado.

Cabe resaltar que por el oficio No. 3600013/MEMO 002/0209 remitido por la Procuraduría 19 Judicial II Ambiental y Agraria del Departamento de Sucre, al que anexó copia de la Instrucción Conjunta No. 13, expedida por la Gerencia General de INCODER y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, instrucción que a su vez fue expedida en cumplimiento de la sentencia T-488 del 9 de Julio de 2014, sentencia que en el capítulo 6.2., trató el tema de la imprescriptibilidad de los bienes del Estado así:

6.2. La imprescriptibilidad de los bienes del Estado.

6.2.1 Mediante providencia C-595 de 1995, la Corte abordó una demanda ciudadana contra varias normas nacionales (Ley 48 de 1882[66], Ley 110 de 1912[67] y Ley 160 de 1994[68]) que consagraban la imposibilidad jurídica de adquirir el dominio sobre bienes inmuebles a través del fenómeno de la prescripción. En opinión del actor, la Constitución actual no incluyó en su artículo 332 la titularidad sobre los baldíos, como sí lo hacía la Carta anterior en el artículo 202-2. En tal medida, el legislador no podía consagrar la imprescriptibilidad de los mismos, en detrimento de los mandatos constitucionales que ordenan promover el acceso a la propiedad en general.

De forma unánime, la Sala Plena declaró la exequibilidad de las mencionadas normas. Resaltó que en la Constitución Política existe una disposición expresa que permite al legislador asignar a los bienes baldíos el atributo de imprescriptibilidad; a saber, el artículo 63 superior que textualmente reza: *“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”*. Explicó que dentro de los bienes de uso público se incluyen los baldíos y por ello concluyó que *“no se violó el Estatuto Supremo pues bien podía el*

regimen, con fundamento en este precepto, establecer la imprescriptibilidad de terrenos baldíos, como en efecto lo hizo en las disposiciones que son objeto de acusación"[69].

Aunque la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil. No en vano, el Constituyente en el artículo 150-18 del Estatuto Superior, le confirió amplias atribuciones al legislador[70] para regular los asuntos relacionados con los baldíos, concretamente para "dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías".

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[71], 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).

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".

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[72].

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[73], 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”*.

6.2.3. 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.

Al respecto, la jurisprudencia resaltó que el artículo 64 Superior *“implica un imperativo constituyente inequívoco que exige la adopción progresiva de medidas estructurales orientadas a la creación de condiciones para que los trabajadores agrarios sean propietarios de la tierra rural”*[74]. Así las cosas, el objetivo primordial del sistema de baldíos es *“permitir el acceso a la propiedad de la tierra a quienes carecen de ella”*[75], situando el centro de la política agraria sobre los campesinos y en mejorar *“las condiciones de vida de una comunidad tradicionalmente condenada a la miseria y la marginación social”*[76].

Lo anterior, sumado a los postulados de justicia y supremacía de la dignidad humana como principios fundantes del Estado Social de Derecho[77], conllevan a impulsar la función social de la propiedad[78], promoviendo el acceso a quienes no la tienen y precaviendo la inequitativa concentración en manos de unos pocos[79]. Adicionalmente, la adjudicación de bienes baldíos responde al deber que tiene el Estado de suscitar las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva[80], *“adoptando medidas de protección a favor de quienes, por su difícil condición económica, se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta en el sector agropecuario”*[81].

agraria contemple un conjunto de requisitos y prohibiciones en torno a su asignación, tales como: realizar una explotación previa no inferior a 5 años conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables[82]; adjudicación en Unidades Agrícolas Familiares (UAF)[83]; no ostentar patrimonio neto superior a mil salarios mínimos mensuales legales[84] ni ser propietario de otro bien rural[85].

De igual manera, cuando la visión de la política agraria se aparta de su objetivo primordial, relegando los campesinos a un segundo plano para priorizar a las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras con capacidad jurídica y económica, tal y como ocurrió con los *proyectos de desarrollo agropecuario o forestal* impulsados por la Ley 1450 de 2011, es deber del juez constitucional defender los intereses de las comunidades campesinas y las conquistas históricas a favor de los sectores marginados[86].

Lo dicho hasta el momento no implica que la dignificación del trabajador agrario deba realizarse a costa del interés general y el desarrollo del país. Por el contrario, el acceso a la propiedad a quienes carecen de ella, contribuye por esa vía al mejoramiento de toda la sociedad[87]. Propósito que la Ley 160 de 1994 retoma al establecer que el primer objetivo de la reforma agraria es promover y consolidar la paz, a través de mecanismos encaminados a lograr la justicia social y la democracia participativa[88].

6.2.4. En resumen, la Constitución Política de 1991, la Corte Constitucional y la legislación agraria posterior han reivindicado la imprescriptibilidad de las tierras baldías, atendiendo los imperativos y valiosos objetivos que promueven el sistema de reforma y desarrollo rural, y que justifican un régimen diferenciado y focalizado en favor de los trabajadores del campo.

Esa postura también ha sido defendida por las otras altas Cortes. Por ejemplo, el Consejo de Estado, en un proceso similar al actual, estudió la legalidad de una resolución calendada el 14 de abril de 1987, mediante la cual el Incora estipuló que el inmueble rural denominado “La Familia” era un terreno baldío, pese a que anteriormente el Juez del Circuito de Riohacha había declarado la prescripción adquisitiva del predio en favor del actor. La Sección Tercera, en fallo del 30 de noviembre de 1995[89], esgrimió que la prohibición de usucapir bienes baldíos “*ha sido una constante en el sistema jurídico colombiano*” y en tal sentido una sentencia de pertenencia en sentido contrario no es oponible al Estado, ni siquiera en consideración al principio de cosa juzgada:

"Ahora bien, como el Tribunal aduce, como parte de su argumentación para revocar la resolución impugnada, que el juez promiscuo de Riohacha profirió sentencia de prescripción adquisitiva del dominio del predio La Familia en favor, del demandante Ángel Enrique Ortíz Peláez, la Sala advierte que esta sentencia, no es oponible a la Nación, por varias razones: primero, porque como ya se indicó, va en contravía, con toda la legislación que preceptúa que los bienes baldíos son imprescriptibles; segundo, porque el propio proceso de pertenencia, regulado por el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, ordenaba la inscripción de la demanda en el registro, requisito que, en este caso, se omitió..., y, tercero, porque si bien es cierto la cosa juzgada merece la mayor ponderación, el mismo estatuto procesal civil en el artículo 332 consagra excepciones, como es el caso previsto en el citado artículo 407, numeral 4".

De forma similar y en reciente fallo, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia^[90] reiteró la imprescriptibilidad de los bienes baldíos como garantía del interés público y en prevención de solicitudes fraudulentas de pertenencia. Por su importancia, se cita *in extenso*:

"Disposición que fue objeto de revisión por parte de esta Corporación a la luz de la Constitución de 1886, de manera general según sentencia de 6 de mayo de 1978 y específica en la de 16 de noviembre del mismo año, que no hallaron reparo a que "no procede la declaración de pertenencia (...) respecto de bienes (...) de propiedad de las entidades de derecho público". En esta última se explicó que los "[b]ienes de uso público y bienes fiscales conforman el dominio público del Estado, como resulta de la declaración del artículo 674 del Código Civil. La distinción entre '**bienes fiscales**' y '**bienes de uso público**', ambos pertenecientes al patrimonio del Estado, esto es, a la hacienda pública, hecha por las leyes, no se funda pues en una distinta naturaleza sino en cuanto a su destinación y régimen. Los segundos están al servicio de los habitantes del país, de modo general, de acuerdo con la utilización que corresponda a sus calidades, y los primeros constituyen los instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales o son reservas patrimoniales aplicables en el futuro a los mismos fines o a la satisfacción de otros intereses sociales. Es decir que, a la larga, unos y otros bienes del Estado tienen objetivos idénticos, en función de servicio público, concepto equivalente pero no igual al de '**función social**', que se refiere exclusivamente al dominio privado. Esto es, que ambas clases de bienes estatales forman parte del mismo patrimonio y solo tienen algunas diferencias de régimen legal, en razón del distinto modo de utilización. Pero, a la postre, por ser bienes de la hacienda pública tienen un régimen de derecho público, aunque tengan modos especiales de administración. El Código Fiscal, Ley 110 de 1912, establece precisamente el régimen de derecho público para la administración de los bienes fiscales nacionales. Régimen especial, separado y autónomo de la reglamentación del dominio privado. No se ve, por eso, por qué estén unos amparados con el privilegio estatal de imprescriptibilidad y otros no, siendo unos mismos su dueño e igual su

afectación, así no sea inmediata sino potencial al servicio público, debe excluirse de la acción de pertenencia, para hacer prevalecer el interés público o social sobre el particular”.

(...)

Por esa razón, esta Sala afirmó que “hoy en día, los bienes que pertenecen al patrimonio de las entidades de derecho público no pueden ganarse por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, no porque estén fuera del comercio o sean inalienables, como si ocurre con los de uso público, sino porque la norma citada (art. 407 del C. de P.C., se agrega) niega esa tutela jurídica, por ser ‘propiedad de las entidades de derecho público’, como en efecto el mismo artículo lo distingue (ordinal 4º), sin duda alguna guiado por razones de alto contenido moral, colocando así un dique de protección al patrimonio del Estado, que por negligencia de los funcionarios encargados de la salvaguardia, estaba siendo esquilmo, a través de fraudulentos procesos de pertenencia” (sentencia de 12 de febrero de 2001, exp. 5597, citada en el fallo de 31 de julio de 2002, exp. 5812)” (subrayado fuera del original).

Esta jurisprudencia encuentra eco en los conceptos rendidos por las entidades vinculadas en este proceso de revisión. Así, para el Incoder es claro que “el proceso de declaración de pertenencia no tiene el alcance de cambiar la naturaleza jurídica de un bien baldío, convirtiéndole de imprescriptible a prescriptible”[91]. El documento rendido por la Superintendencia de Notariado y Registro, por su parte, advierte que “[n]o es viable el registro de sentencias judiciales que declaren la pertenencia de bienes inmuebles rurales que no han salido del dominio del Estado (baldíos) y por tanto no tienen folio de matrícula inmobiliaria”[92].”

Cabe en estos momentos traer a colación y citar el capítulo I que trata **Naturaleza jurídica de los predios baldíos**, de la Instrucción Conjunta No. 13 del 13 de noviembre de 2014, expedida por La Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural “INCODER” que indica textualmente:

“Los baldíos, son inmuebles rurales (los baldíos nacionales solamente son de carácter rural, también existen predios baldíos urbanos, cuya administración recae sobre las entidades municipales de acuerdo al artículo 123 de la Ley 388 de 1997 sin ser óbice, que quien determina o clarifica la propiedad de esta clase de predios, es el INCODER, por lo que es pertinente omitir la palabra “rurales”), que se encuentran dentro del territorio nacional y que le pertenecen al Estado”

por carecer de dueño, tienen la calidad de bienes fiscales y están destinados a ser adjudicados a las personas en el caso de que así lo sean y que cumplan los requisitos exigidos por Ley, así, de conformidad con lo establecido en el artículo 150 numeral 18 de la Constitución Política, el Congreso de la República mediante el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, señaló el régimen jurídico de los baldíos, en los siguientes términos:

"La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, solo puede adjudicarse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado, a través del Instituto Colombiano de Reforma, o por las entidades públicas en que delegue esta función.

Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tiene la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el estado solo existe una mera expectativa".

De igual manera en el inciso segundo del numeral 2º del capítulo **Acreditación de la Propiedad Privada y presunción legal** de la resolución antes mencionada, se tiene:

"En este orden, no acreditan propiedad privada la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente registral, protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgado o Notaria sobre información de dominio y/o posesión, hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a que se refiere la transcripción del parágrafo 3º del artículo 8º de la hoy Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones. En otras palabras, tales hechos no tiene la eficacia de traditar el dominio de derechos reales como lo es el correspondiente a la propiedad, de un predio, así los actos o contratos, se encuentren inscritos en los respectivos folios de matrículas inmobiliaria, toda vez que antes de expedirse el anterior estatuto de registro de instrumentos públicos (Decreto 1250 de 1970), se permitía su inscripción, pero que en ningún momento son actos constitutivos de transferencia de dominio o propiedad de un bien inmueble."

2.5. CONCLUSION:

Conforme las consideraciones anteriores y por tratarse de un bien fiscal de propiedad de entidad pública, lo cual lo constituye en un bien imprescriptible, estando por fuera de la esfera del comercio humano, se concluye que en el

declaratoria judicial de pertenencia del bien inmueble en litigio, es del caso proveer de forma desfavorable las pretensiones de la demanda.

3. D E C I S I O N:

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

R E S U E L V E:

PRIMERO: Declarase impróspera la pretensión de declaratoria de adquisición por prescripción adquisitiva de dominio derivada de su argumentada aparente posesión, formulada por el señor **EMILIO JOSE ARROYO CONTRERAS** identificado con C.C. # **92.551.170**, del inmueble por el solicitado, identificado con la cédula catastral 01-02-0409-0015-000, ubicado en la calle 33 No. 14 B - 45 del municipio de Sincelejo – Sucre, conforme las razones expuestas en la parte motiva, ya que está cubierto de la presunción de ser el bien un baldío al no tener antecedente registral de propiedad privada y por lo tanto imposible de adquirir por prescripción derivada de su ocupación.

SEGUNDO: Como quiera que con la sentencia culmina la actuación de los auxiliares de justicia Curadores ad litem designados, doctor **LEONARDO DAVID FAJARDO SANABRIA** y **RODOLFO ANTONIO EMILIANI GARCIA**, se fija como honorarios a cargo del demandante el equivalente a diez (10) s.m.l.d.v., los cuales deben ser consignados en la cuenta de depósitos judiciales de este juzgado en el Banco Agrario.

TERCERO: Levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda en el Folio de Matricula Inmobiliaria 340-5630 de la O. R. I. P. de Sincelejo, decretada con auto de 20 de febrero de 2013, comunicada al señor Registrador con oficio No. 220 del 5 de abril de 2013. Oficiese.

CUARTO: En firme esta providencia archívese el proceso, haciendo las anotaciones en los libros correspondientes y en justicia XXI.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ,

CARLOS EDUARDO CUELLAR MORENO

CECMJDM
ORDINARIO - PERTENENCIA - N° 2012-00225-00

CAMARA JUDICIAL
DISTRITO JUDICIAL DE SINCELAJE

Secretaría de Juzgado Segundo Civil del Circuito de Sincelaje

Por el presente No. 047 notifico la providencia anterior
los papeles que anexo han sido personalmente.

Sincelaje, _____ () del mes de _____ del año

(200)

07 JUL. 2016

SECRETARIO (A)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
SINCELEJO-SUCRE**

**Sincelejo, Marzo Veintidós de Dos Mil Diecinueve
Radicado N.º. 70001410089004-2016-01021-00**

ASUNTO: CONTROL DE LEGALIDAD ARTICULO 132 DEL C. G. DEL P.
PROCESO: VERBAL ESPECIAL PARA OTORGAR TÍTULOS DE PROPIEDAD AL
POSEEDOR MATERIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS
DEMANDANTE: MARLON ENRIQUE ROMERO GUTIÉRREZ.
APODERADO: DR. JHONATTAN ABRAHAM TOVAR CASTRO
DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR MIGUEL
FRANCISCO ARROYO PÉREZ Y LOS SEÑORES EMILIO JOSÉ
ARROYO CONTRERAS. ROBER CASTILLO ARROYO Y DEMÁS
PERSONAS INDETERMINADAS

Procede el despacho a realizar control de legalidad sobre el proceso que acusa radicación, en los términos del artículo 132 del C. G. del P., al percatarse que existe una prevención dentro del informe de fecha 27 de Julio de 2017, por parte de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, visible a folios 36 a 37, en el cual conceptualiza lo siguientes: "La anotación 1 del folio de matrícula 340-5630 establece que María Villalba Jesús vendió falsa tradición a Ignacio Bertel Buelvas, según la escritura 314 del 28 de Agosto de 1964 de la Notaría Primera de Sincelejo, registrada el 4 de Septiembre de 1964. Por tanto, se señala, a título informativo, que se trata de un inmueble baldío". En igual sentido, el despacho se percata que existen excepciones previas pendientes por resolver, propuestas en contra del auto que admitió el proceso de reconvencción reivindicatorio presentado por la parte demandada a través de apoderado judicial, de fecha Noviembre 27 de 2018.

CONSIDERACIONES

Bienes Baldíos. Concepto: Tienen el carácter de baldíos, los predios situados dentro de los límites del territorio nacional, que carezcan de otro dueño, y los inmuebles que habiendo sido adjudicados a un particular, deban volver al dominio de la nación, por cumplirse la condición resolutoria expresa, contenida dentro del respectivo acto administrativo. Bien, por ser tierras de dominio público indebidamente ocupadas, ya en los casos de reversión de baldíos, ya en los de declaración de extinción del dominio. (FERNANDO CANOSA TORRADO. Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia. Séptima Edición).

El artículo 675 del Código Civil al respecto de los bienes baldíos consagra: Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño.

Asimismo, el artículo 3 de la Ley 48 de 1882, sobre el particular manifiesta: 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 2.519 del Código Civil.

De igual forma, el artículo 2 de la Ley 120 de 1928, expresa: Todo aquel que tenga en su favor una prescripción adquisitiva de dominio podrá pedir la declaración judicial de pertenencia, la cual una vez obtenida cuando se trate de inmuebles, será



inscrita en el libro número 1° de la correspondiente oficina de registro y producirá los efectos señalados en el Artículo 2534 del Código Civil.

La acción que se reconoce por ese Artículo no puede ejercitarse contra la Nación y demás entidades de derecho público respecto de bienes declarados imprescriptibles.

La Corte Constitucional, en Sentencia T-549 de 2016, con ponencia del Magistrado JORGE IVÁN PALACIO PALACIO, sobre el Régimen Jurídico aplicable a los bienes baldíos en el ordenamiento nacional, en reiteración de la sentencias T-488 de 2014 y T-461 de 2016, manifestó:

4.2. La imprescriptibilidad de los bienes del Estado.

"(...) Aunque la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil. No en vano, el Constituyente en el artículo 150-18 del Estatuto Superior, le confirió amplias atribuciones al legislador para regular los asuntos relacionados con los baldíos, concretamente para "dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías".

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 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).

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 "[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".



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 (...).

El inciso primero del numeral 1 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, establece: "El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión 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 (...).

CASO CONCRETO

Como viene expresado, al examinarse el referenciado informe presentado por la Agencia Nacional de Tierras - ANT, el despacho advierte que dicha entidad comunicó que el inmueble objeto de prescripción posee la calidad de baldío; asimismo, la aludida entidad agrega lo siguiente: "Sin embargo, se resalta que no corresponde a esta Dirección emitir concepto con respecto a procesos judiciales referentes a inmuebles ubicados en el perímetro URBANO, al carecer de competencia para ello, pues esta corresponde a las alcaldías, teniendo en cuenta lo consagrado por el artículo 3 de la Ley 137 de 1959 (Ley Tocaima) y el artículo 123 de la Ley 388 de 1972". Lo anterior quiere decir, que por disposición legal, corresponde a la Alcaldía Municipal de Sincelejo, proferir pronunciamiento ante esta dependencia judicial informando sobre la calidad del referenciado inmueble, al ser de tipo urbano.

Ahora bien, el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 manifiesta "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".

Examinado el proceso, el despacho observa a folio 26 el informe allegado por la Oficina de Planeación Urbana y Territorial, dependencia adscrita a la Alcaldía Municipal en el cual informa que revisado el plano No. 17 "Sistema Vial En Suelo Urbano Y De Expansión" Plano No. 19 "Sistema de Espacio Público en Suelo Urbano y de Expansión" y Plano No. 20 "Sistema de Equipamientos en Suelo Urbano y de Expansión" el predio en mención **NO se encuentra afectado por reserva vial, zona de reserva ecológica ni obra pública**".

Con base en lo expuesto anteriormente, en criterio del despacho el inmueble objeto de litigio tiene la connotación de baldío, porque al constatar sus antecedentes en el certificado de libertad y tradición, desde la anotación No. 01, figura como modo de adquisición *compraventa de falsa tradición*, no apareciéndole en la cadena de anotaciones ninguna con título traslativo de dominio. Esa falsa tradición, es un indicio de que el bien no tiene título de propiedad en la cadena de registro a nombre de particulares, presumiéndose baldío, como lo ha conceptuado la Agencia Nacional de Tierras; además, sobre el mismo no recae reserva de tipo ambiental, lo que coloca la propiedad en cabeza del municipio de Sincelejo, por encontrarse ubicado en suelo urbano, en los términos de la Ley 388 de 1997. Se concluye que no es permitido decretar la prescripción del referido bien a favor de particulares, por ser imprescriptible, prohibición expresa contenida en el numeral 1 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012; en consecuencia, no se debe continuar con el trámite de este



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

proceso, decretándose en su lugar su terminación anticipada y su archivo definitivo, incluyéndose la demanda de reconvencción de acción reivindicatoria, toda vez que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, y al terminarse el proceso principal por recaer la pretensión sobre un inmueble imprescriptible al tener la calidad de baldío, no hay lugar a seguir con dicho trámite, el cual nace a partir de la confrontación de las pretensiones en ella presentadas, en estricto cumplimiento del principio de economía procesal consagrado en el numeral 1 del artículo 42 del C. G. del P.

Por lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar la terminación anticipada del presente proceso verbal para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos, promovido por el señor MARLON ENRIQUE ROMERO GUTIÉRREZ, por conducto de apoderado judicial, contra los HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR MIGUEL FRANCISCO ARROYO PÉREZ Y LOS SEÑORES EMILIO JOSÉ ARROYO CONTRERAS, ROBER CASTILLO ARROYO Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, así como la demanda de reconvencción de acción reivindicatoria propuesta dentro del mismo, por tener el inmueble objeto de prescripción la calidad de baldío, de conformidad con lo normado en el numeral primero del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012. Desanótese y archívese. En su oportunidad envíese el expediente al Archivo Central de la Oficina Judicial. Oficiése.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

JOSE LUIS PINEDA SIERRA
JUEZ

