

## República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Promiscuo Municipal  
Concepción, Antioquia, nueve (9) de junio de dos mil veintiuno(2021)

Proceso:	Verbal Especial –pertenencia-
Radicado:	2016-00117
Demandante:	Miguel Ángel Henao Cardona
Demandado:	John Fredy Murillo Agudelo
Providencia	Sentencia Nro.16
Asunto:	Declara bien baldío niega pretensiones

Establece el inciso 2º, numeral 1º del artículo 6º de la ley 1561<sup>1</sup>, lo siguiente:

*"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. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación..."*

Con fundamento en el aparte de la norma transcrita, pasará el Despacho a dictar sentencia anticipada, para lo cual, previamente, se hace un recuento de lo acontecido, dejando constancia que si bien se había señalado fecha para realizar inspección judicial, por solicitud de la parte demandante se aplazó, a efectos de recibir respuesta de la oficina de registro de instrumentos públicos, de Santo Domingo, la cual se allegó el 13 de marzo siguiente, considerando el Despacho

---

<sup>1</sup> Del año 2012

entonces innecesaria la realización de la aludida diligencia.

## **ANTECEDENTES**

### **1. La demanda y su contestación.**

#### **1.1. La demanda.**

El señor MIGUEL ANGEL HENAO CARDONA, a través de apoderado judicial, presentó demanda mediante proceso Verbal Especial en contra de JHON FREDY MURILLO AGUDELO y demás personas indeterminadas.

Pretende se le declare titular del derecho real de dominio sobre el siguiente inmueble: un local comercial destinado para tienda, con todas sus mejoras y anexidades, construido, situado en la carrera Córdoba jurisdicción del Municipio de Concepción Antioquia, área urbana, cuyos linderos son” *por el frente con la carrera Córdoba, hoy carrera 19; por el costado derecho con propiedad de Moisés Ríos hoy Mario Valencia; de aquí volteando a la izquierda con propiedad de Nohemí Franco o de su esposo hoy Teodomiro Henao; de aquí volteando a la izquierda y lindando hoy con el mismo Teodomiro Henao a salir a la carrera Córdoba, hoy carrera 19 punto de partida*”.

Con fundamento en lo anterior, solicita se ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos, Seccional de Santo Domingo (Ant.) sanear el citado predio, inscribiéndolo al señor MIGUEL ANGEL HENAO CARONA Y a la señora MARIA EUGENIA CARVAJAL GOMEZ como titulares del derecho de dominio en el folio de MI-026-10648.

Finalmente, solicita que en caso de inscribirse la demanda, se ordene su cancelación y, que se condene en costas y agencias en derecho, a

las personas que presenten oposición.

Como fundamento de sus reclamaciones, expresó los hechos que se resumen a continuación.

Indicó que el demandante mediante escritura pública Nro.639 del 31 de octubre de 2003, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Barbosa (Antioquia), compró al demandante, por falsa tradición, el siguiente bien inmueble: un local comercial destinado para tienda, con todas sus mejoras y anexidades, construido, situado en la carrera Córdoba jurisdicción del Municipio de Concepción Antioquia, área urbana, cuyos linderos son” *por el frente con la carrera Córdoba, hoy carrera 19; por el costado derecho con propiedad de Moisés Ríos hoy Mario Valencia; de aquí volteando a la izquierda con propiedad de Nohemí Franco o de su esposo hoy Teodomiro Henao; de aquí volteando a la izquierda y lindando hoy con el mismo Teodomiro Henao a salir a la carrera Córdoba, hoy carrera 19 punto de partida*”. Linderos que dice, se encuentran consignados en la referida escritura pública de compraventa, con MI-026-10648 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santo Domingo Antioquia. Y se encuentra ubicado en la carrera Córdoba, Nro.19-118 de la nomenclatura oficial de ésta localidad.

Expone que el inmueble cuyo saneamiento se pretende, desde su creación adolece del defecto, pues su tradición ha sido a través de falsa tradición. Y que sólo se percató de esa circunstancia hasta que pretendió disponer de él, cuando notó que no era titular pleno del derecho real de dominio.

Conforme al levantamiento planimétrico, el cual fue certificado por la autoridad catastral del Municipio, el bien tiene un área de 28.305 mts cuadrados, y tiene como linderos actuales: *“Por el costado derecho*

*con propiedad de Mario Valencia en 5.10 mts; por la parte de atrás con propiedad del mismo Miguel Henao en 5.55 mts; por el costado izquierdo con el mismo Miguel Henao en 5.55 mts, y por el frente con la carrera Córdoba en 5.55 mts”.*

Explica que el demandante sólo se enteró que no era titular del derecho de dominio cuando iba a disponer del inmueble, tal como se desprende de la anotación Nro.4 del certificado.

Finalmente, aduce que el inmueble no está afectado con medida cautelar y tampoco se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1,3,4,5,6,7 y 8 del artículo 6º de la ley 1561 de 2012. Que el estado civil del demandante es casado con la señora MARIA EUGENIA CVARVAJAL GOMEZ, según copia del registro civil de matrimonio. Y que en virtud de la ley 1561 de 2012 busca el saneamiento de la aludida propiedad, pues adolece de la llamada falsa tradición.

## **1.2. Admisión y Respuesta de la demanda.**

Cumplido lo ordenado en auto del 16 de enero del año 2017 y librados los oficios de que trata el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, se admitió la demanda por auto del 16 de marzo siguiente, ordenando el emplazamiento del demandado y las personas indeterminadas, así como los colindantes. Y se dispuso la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria Nro.026-10648, informando sobre la existencia del proceso a las entidades señaladas en el ordinal 3º del artículo 14 ibídem.<sup>2</sup>

Es de advertir, que la medida cautelar de inscripción de la demanda,

---

<sup>2</sup> Ver fls 52 y ss

no fue atendida, al dejar indicado que el demandado no es titular del derecho real de dominio del inmueble.<sup>3</sup>

Al desconocerse el lugar donde podía ser notificado el demandado, se dispuso su emplazamiento, así como el de las demás personas indeterminadas<sup>4</sup>.

Ahora bien, Cumplido el emplazamiento del demandado y de las personas indeterminadas, así como de los colindantes, se nombró curador ad-litem para que los representara, el que una vez posesionado y notificado, dio respuesta dentro del término del traslado<sup>5</sup>.

En esa oportunidad, indicó que eran ciertos los hechos, de acuerdo con la escritura pública de compraventa y certificado de matrícula inmobiliaria allegados a las diligencias, así como su ubicación. Expresó que desconoce cuándo se dio cuenta el actor que no era titular del derecho de dominio.

De esta manera, no se opuso a la prosperidad de las pretensiones incoadas, siempre que se probaran los hechos.

Se ordenó adicionalmente el emplazamiento de los colindantes, y la instalación de valla o aviso que contenía los datos señalados en los literales del numeral 3º, artículo 14<sup>6</sup>, la cual se encontraba allí al momento de la realización de la inspección judicial al inmueble materia de éste proceso.

## **2.Trámite del proceso**

---

<sup>3</sup> Ver folios 87 y ss

<sup>4</sup> Ver publicaciones visibles a folios 65 del cuaderno único.

<sup>5</sup> Ver fls 78 y ss

<sup>6</sup> Ley 1561 de 2012

Decretadas las pruebas solicitadas, se señaló fecha para la práctica de la inspección judicial, la cual se llevó a efecto en compañía del apoderado de la parte demandante, curador ad litem y el perito designado, de conformidad con lo establecido en el párrafo 1º del artículo 15 de la Ley 1561 de 2012.

Una vez en el lugar, carrera 19 "Córdoba" Nro.19-118, de la nomenclatura oficial de ésta localidad, se procedió de la siguiente manera:

Para identificar el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 026-10648, se dispone del respectivo certificado, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo, del 22 de junio 2016, la escritura 639 del 31 de octubre de 2003, Notaría única de Barbosa, así como el plano del Director de Sistemas de Información y Catastro Gobernación de Antioquia, donde consta la cabida y linderos del inmueble, los cuales se constataron, teniendo presente los planos allegados a las diligencias con la demanda<sup>7</sup>, procediendo en consecuencia, a hacer el recorrido por todos los costados para confirmar que efectivamente colindaba con los predios a que se hace alusión en la referida prueba documental.

Es de advertir que el inmueble está ubicado en un primer piso, con dos puertas de entrada, piso en baldosa, paredes de adobe revocadas y pintadas, y el techo es en plancha de cemento. Con servicios públicos de agua, luz y teléfono, en buen estado de conservación

Ahora bien, se decretó la práctica de la prueba documental allegada con la demanda<sup>8</sup>, así como las respuestas dadas por las autoridades

---

<sup>7</sup> Ver folios 9

<sup>8</sup> Visible a folios 6 y ss

a las cuales se ordenó oficiar<sup>9</sup>.

Se decretó la práctica de la prueba testimonial solicitada. Y se realizó diligencia de inspección judicial.

Es de destacar que el inmueble actualmente se encuentra arrendado a SAVIA SALUD EPS, encontrándose allí una funcionaria de nombre DIANA ORREGO, quien nos permitió el ingreso al mismo, advirtiendo que el arrendador era el señor MIGUEL ANGEL HENAO CARDONA. se encontraba instalada la valla a la entrada del mismo. De esta forma, se dio por terminada la diligencia de inspección judicial y recepción de prueba testimonial, dejando registro magnetofónico de la misma como se había advertido.

### **2.1. Periodo probatorio y alegaciones de las partes**

Decretadas y practicadas las pruebas solicitadas por las partes y aquellas ordenadas de oficio por el Despacho, se procede a realizar audiencia de juzgamiento, y previo a emitir la decisión, se dio traslado a los sujetos procesales para que emitieran sus alegatos de conclusión.

Se emitió sentencia el día 25 de octubre de 2018 negando las pretensiones instauradas y el apoderado del accionante interpuso recurso de apelación, el cual se concedió en el efecto suspensivo, pues aquél preciso los reparos hechos a la decisión, sobre los que versaría la sustentación del recurso que haría ante el superior.

A pesar de lo anterior, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de

---

<sup>9</sup> Folios 26 y ss

Rionegro, declaró la nulidad de todo lo actuado a partir del emplazamiento de personas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir.

Mediante providencia del 25 de abril del año en curso, el Despacho ordenó cumplir lo resuelto por el superior.

A pesar de lo anterior, el proceso fue devuelto por auto del 31 de julio del año anterior, y el Despacho procedió conforme a lo ordenado, ordenando las publicaciones de que trata el artículo 375 CGP y a la designación de curador Ad litem.

El Despacho nuevamente dictó sentencia el 20 de agosto del año anterior, negando las pretensiones instauradas. Decisión que fue recurrida por la parte actora, por lo que se concedió el recurso de alzada ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, el cual ya había conocido del mismo.

A pesar de lo anterior, mediante providencia del 2 de diciembre de 2020, declaró nuevamente la nulidad de lo actuado, para que se diera estricto cumplimiento a la providencia proferida el 8 de abril de 2019.

Para ese efecto, el Despacho procedió de conformidad ordenando la inclusión de las personas indeterminadas en el Registro Nacional de Personas Emplazadas y nombramiento de curador ad litem.

Una vez se comunicó al Curador ad litem, su nombramiento, procedió a dar respuesta.

En esa oportunidad, indicó que eran ciertos los hechos relacionados con el contenido de la escritura pública 639 del 31 de octubre de 2003, así como el certificado de libertad y tradición del 22 de junio de 2016 y registro civil de nacimiento allegado con la demanda. En relación con los restantes hechos, indicó que se atenía a lo probado en el

desarrollo del proceso.

Finalmente, frente a las pretensiones, indicó que no se oponía a las mimas, siempre que se respetaran las garantías mínimas, y en cuanto a las excepciones, se acogía a lo normado en el artículo 282 del Código General del Proceso.

### **3. Presupuestos Materiales.**

Con la presentación de la demanda, se acreditó la existencia de la legitimación en la causa por activa del accionante.

La legitimación por pasiva, quedó plenamente acreditada con folio de matrícula inmobiliaria Nro.026-10648 donde aparece el demandado.

En cuanto al interés para obrar, se acreditó por la parte demandante con la formulación de la demanda.

Finalmente, no existe indebida acumulación de pretensiones y, hay ausencia de cosa juzgada, transacción, desistimiento o perención por proceso anterior.

Ahora bien, con fundamento en lo Establecido el inciso 2º, numeral 1º del artículo 6º de la ley 1561<sup>10</sup>, es del caso, entrar a decidir, para

---

<sup>10</sup> Del año 2012

lo cual, se hacen previamente, las siguientes,

## **CONSIDERACIONES**

### **4. Problema jurídico.**

Corresponde al Despacho establecer, si con las pruebas allegadas legal y oportunamente al plenario, se probó que el demandante, señor MIGUEL ANGEL HENAO CARDONA, puede acceder a que se le otorgue título de propiedad como poseedor material del inmueble distinguido con el certificado de matrícula inmobiliaria Nro.026-10648.

### **5 Examen Crítico de las pruebas y razonamientos legales.**

#### **5.1 De la carga de la prueba**

De conformidad con lo establecido en el artículo 167 del Código General del Proceso que: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”*

A ese respecto, tenemos que obra en el expediente certificado de matrícula inmobiliaria 026-10648 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Ant.), correspondiente a local comercial situado en la carrera 19 “Córdoba” Nro.19-118 de la nomenclatura oficial de éste Municipio, con un área aproximada de 28 metros cuadrados.

El referido folio de matrícula inmobiliaria registra en todas las anotaciones “compraventa” “falsa tradición”, siendo que el demandado, señor JOHN FREDY MURILLO AGUDELO, como titular de dominio incompleto, transfirió a título de compraventa, el mismo

inmueble al demandante como puede leerse en la anotación 4º el día 31 de octubre de 2003, mediante escritura pública Nro.639, de la Notaría de la Notaría Única de Barbosa (Antioquia).

Ahora bien, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1250 de 1970, artículo 7º, inciso 7º creó una columna en el certificado de matrícula inmobiliaria denominada: "Falsa Tradición", para inscribir allí actos no derivados de títulos atributivos de dominio o traslaticios de propiedad, siempre que existiera un antecedente registral o, en otros términos, si en el sistema antiguo de registro o en el nuevo de folios reales aparecía una posesión inscrita.

Por el sólo hecho de la inscripción o del registro en la columna de la "Falsa tradición", no se muta la posesión en propiedad, pues para esto último, debe darse una declaración judicial como sería la de pertenencia por prescripción.

La circunstancia anterior, llevó al legislador a expedir la Ley 1561 de 2012, que derogó expresamente la 1182 de 2008, para que a través de un proceso verbal especial se otorgaran títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear, como en este caso, la "falsa tradición" de la que venimos haciendo mención. Siendo competente para conocer, en primera instancia, el juez civil de lugar donde se hallen ubicados los bienes inmuebles<sup>11</sup>.

Pasando al caso ha estudio, tenemos que en la respuesta dada por la Agencia Nacional de Tierras<sup>12</sup> realizó una serie de consideraciones relacionadas con la finalidad perseguida con el legislador con la expedición de la ley 1561 de 2012.

---

<sup>11</sup> Art.8º de la Ley 1561 de 2012

<sup>12</sup> Ver folios 42 y 43 y 48,49 y 50

A su vez, indicó que conforme al artículo 48 de la Ley 160 de 1994, la propiedad privada de un predio plenamente identificado se acredita con el título originario expedido por el estado que no haya perdido su eficacia legal.

Explicó además, que toda inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria debe dar cuenta de actos capaces de disponer derechos de dominio, razón por la cual aquellos inscritos bajo la condición de la denominada "falsa tradición", que comprende, entre otros: negocios jurídicos como la enajenación de cosa ajena, la compraventa de derechos sobre universalidades, la transferencia de derecho incompleto o sin título antecedente no tienen la capacidad para disponer del derecho de dominio.

En esas condiciones, y después de analizar la condición jurídica del predio a usucapir en el presente proceso, afirmó que del Folio de matrícula 026-10648 se establece que CARLOS CARDONA ARISMENDY celebró compraventa registrada con el código 600 que implica falsa tradición, según escritura 269 del 25 de septiembre de 1966 de la Notaría única de Santo Domingo, registrada el 10 de octubre de 1966.

Por lo tanto, concluye que se trata de un inmueble baldío. Y por ser urbano, de conformidad con lo señalado en el artículo 123 de la ley 388 de 1997, que modificó la ley 9 de 1989, que reglamentó algunos aspectos de los planes de desarrollo municipal, pertenecen a las entidades territoriales, por lo que la solicitud de información debería dirigirse a la Alcaldía de Concepción Antioquia.

De esta forma, el Despacho mediante oficio 218<sup>13</sup> del 13 de marzo, del año en curso, dirigido a la Alcaldía de Concepción, para los efectos previstos en el artículo 1° de la ley 137 de 1959, solicitó que informara sobre el estado jurídico del inmueble con matrícula 026-10648, y para así precisar si es la autoridad judicial o la administrativa la competente para decidir el litigio de la referencia.

Sobre ese particular, la autoridad territorial informó el 23 de marzo<sup>14</sup>, que el inmueble se encontraba ubicado en la zona urbana, pero que no estaba dentro del inventario de bienes baldíos municipales, ni en proceso de adjudicación por parte de esa entidad, por lo que deja que sea la autoridad judicial la que decida el asunto.

Al respecto, tenemos que de conformidad con lo establecido en la ley 137 de 1959, la nación cedió a los municipio los terrenos urbanos, que se encontraran en las mismas condiciones jurídicas a los del Municipio de Tocamía.

El decreto 3313 de 1965, reglamentó el artículo 7 de la aludida ley, señalando que los Concejos de los Municipios cuyos terrenos urbanos se encuentren en los términos establecidos en el artículo 1° de la ley 137, procederían a delimitar las áreas urbanas, dentro del año siguiente a la expedición del decreto. Disponiendo que los terrenos baldíos que se encuentren en el área urbana señalada por el Concejo Municipal, no serían adjudicados por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, por lo que estarían sometidos a las normas de venta contempladas en la ley 137 de 1959 y decreto 1943 de 1960.

En esas condiciones, aquellos que hubieran ocupado los terrenos baldíos urbanos con posterioridad a la vigencia de la ley 137 de 1959,

---

<sup>13</sup> Ver folios 51

<sup>14</sup> Ver folios 53

no tienen derecho a la compra de los lotes ocupados, pues siguen siendo de la nación en su calidad de bienes baldíos.

Después de la promulgación de la ley 388 de 1997 la cesión de baldíos quedó sometida a una condición suspensiva, o sea mientras ésta no se cumpla se suspende la adquisición del derecho, en los términos del artículo 1536 del Código Civil. Y por lo tanto, si el municipio no los vendía a quienes acreditaran ser dueños de las mejoras, la referida cesión no se produciría.

En tales condiciones, la cesión a favor de los municipios no operaba por el solo mandato legal, pues quedaba pendiente la transferencia de los predios a favor de los propietarios de las mejoras, y entonces, al no cumplirse la condición, el ente territorial no adquiriría la propiedad de los baldíos urbanos.

Conforme a lo anterior, los ocupantes de los inmuebles urbanos carecen de derecho a la adjudicación o compra del inmueble, pues los municipios deben destinarlos a los fines del ordenamiento territorial, esto es, vías públicas, programas de vivienda de interés social, espacio urbano, servicios públicos, etc., pues con la entrada en vigencia de la ley 388 de 1997, artículo 123, los baldíos urbanos perdieron esa calidad y su propiedad es de los Municipios, y deben servirse de ellos conforme a las reglas del plan de ordenamiento territorial como se advirtió.

Precisamente la Ley "Tocaima"<sup>15</sup> y la Ley 388<sup>16</sup> concedieron el dominio de los bienes baldíos urbanos a los municipios, siempre y cuando se dieran tres condiciones, así:

---

<sup>15</sup> Ley 137 de 1959

<sup>16</sup> De 1997, artículo 123

*1.Los Municipios podían transferir la propiedad de los bienes baldíos urbanos a los propietarios de mejoras construidas antes de la entrada en vigencia de la Ley 137 de 1959, siempre y cuando hubieran propuesto su compra al municipio dentro de los dos años siguientes. El precio será el equivalente al 10% del avalúo practicado.*

*"2.Los propietarios de mejoras a que se refiere el numeral anterior, que no hayan hecho la oferta de compra dentro del término fijado, tendrán derecho a la venta del predio, pagando el valor equivalente al avalúo comercial fijado a la fecha de la venta.*

*"3.Al entrar en vigencia de la Ley 388 de 1997, los «baldíos urbanos» se convierten en bienes fiscales de propiedad de los municipios, siempre y cuando se destinen a los fines contemplados en las Leyes 9ª de 1989, 3ª de 1991 y 388 de 1997."*

De otra parte, para incorporar los bienes "Baldíos Urbanos" como propiedad de las entidades territoriales, en virtud de las citadas normas, tenemos que el Concejo Municipal expide el Acuerdo, y una vez acreditada la propiedad con el citado Acuerdo, se solicitará su inscripción en la oficina de registro correspondiente.

Sobre ese particular, a continuación, el Despacho transcribirá a partes del concepto 1592 de 2004, emitido por el H.Consejo de Estado, en Sala de Consulta Civil:

"De conformidad con el numeral 21 del artículo 76 de la Constitución Política de 1886, le correspondía al Congreso expedir "las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías" atribución que sirvió de base para la expedición de la ley 137 de 1959, en la

que se reglamentó parcialmente la adjudicación de los baldíos urbanos, sobre la cual se pueden hacer los siguientes comentarios que atañen directamente al objeto de la consulta. Ante todo, el ámbito de aplicación de la norma: regula la posibilidad de venta por los municipios, de los terrenos baldíos urbanos, que a la fecha de entrada en vigencia de la ley se encontraban ocupados por personas propietarias de mejoras, quienes tenían la alternativa de proponer su compra dentro de los dos años siguientes y así obtener un precio muy favorable (10% de su valor), o bien, proponerla después de este lapso perdiendo éste beneficio. Es claro que los ocupantes posteriores de terrenos baldíos no tenían este derecho de obtener la venta de los lotes ocupados, pues la ley tan solo reguló y fijó un procedimiento para la situación de hecho existente al momento de expedirse la ley. (...) La cesión de los baldíos la hizo la Nación a favor del municipio de Tocaima y de los demás municipios que estuvieran en la misma situación jurídica, con varias finalidades, según se lee en la exposición de motivos, a saber: como arbitrio rentístico, pues los dineros producto de las ventas de los baldíos ingresaban a las arcas municipales para la construcción del acueducto o de otras obras; para regularizar la propiedad y su titulación e incorporar esos inmuebles al catastro, y que sobre ellos se pagaran los impuestos municipales correspondientes. Es conveniente anotar que el mecanismo utilizado respeta la propiedad de los baldíos en cabeza de la Nación, pues no hay una transferencia de la titularidad de los mismos a las entidades territoriales, sino que tan sólo se cedían bajo condición suspensiva para que el municipio procediera a su venta y obtuviera el precio correspondiente, pero si no se efectuó esa venta, el municipio no adquirió la propiedad de los mismos. La cesión de los terrenos baldíos se encontraba, pues, supeditada a una condición suspensiva, que en los términos del artículo 1536 del código Civil significa que "mientras no se cumple, suspende la adquisición del derecho" y por consiguiente, hay que entender que si el municipio no procedía a venderlos a los propietarios de las mejoras, la cesión no se efectuaba. En tal virtud, la Nación conservaba su dominio. En otros términos, la cesión a favor de los municipios no operaba por su sola consagración legal, pues tenía lugar en la medida del cumplimiento de la condición a la que estaba sujeta, esto es, la transferencia de los predios a favor de los propietarios de las mejoras, de manera que al no cumplirse la condición el municipio no adquiriría la propiedad de los baldíos urbanos. Como se expuso, y se reitera para ampliar el concepto, los propietarios de las mejoras hechas en los lotes hasta el momento de expedición de la ley, tenían el derecho de formular propuesta de compra, dentro de los dos años siguientes a la iniciación de su vigencia. Si los ocupantes dejaban pasar este plazo, podían presentar su propuesta perdiendo el derecho al precio especial, y la ley les otorgaba tan solo un derecho de preferencia para la adjudicación, pero el precio sería el que determinarían los peritos. El plazo de los dos años fue único, esto es, se comenzó a contar a partir de la vigencia

de la ley, vencido el cual no revive ni aún para los nuevos ocupantes, pues es claro que la situación de estos últimos no está regulada por la ley 137 de 1959. Los ocupantes de inmuebles baldíos urbanos que no propusieron compra dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor de la ley, aún pueden hacerlo, pues la vigencia de su derecho no está limitada en el tiempo, y el precio de venta será el comercial, según las reglas actuales en materia de fijación de precios para la venta de inmuebles. (...) La ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la ley 9ª de 1989, y la ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones" es de difícil interpretación en cuanto a la primera frase de la misma que dice "de conformidad con lo dispuesto en la ley 137 de 1959" pues a primera vista parece indicar que desde tal año los baldíos urbanos pertenecen a los municipios y no a la Nación. De lo expuesto en el acápite anterior, es claro que esta interpretación no es precisa, pues la ley 137 de 1959 no cedió ni entregó la propiedad de este tipo de inmuebles a tales entidades territoriales. En estricto sentido se cedió el derecho a obtener el precio de venta sobre los baldíos ocupados al momento de expedirse la ley, pero su regulación no fue más allá. El artículo 123, que hace parte de la ley 388 de 1997, organizó el actual sistema de ordenamiento territorial a cargo de los municipios, por lo que es lógico entender que la cesión de los baldíos urbanos efectuada en esa misma ley, debe integrarse a la totalidad del ordenamiento territorial y manejarse con miras a su cabal realización. De esta manera, las finalidades de la cesión de los baldíos a las entidades territoriales son entonces las previstas en las leyes 9a. y 388 y, como se verá enseguida, las de la ley 768 de 2002, mas no el arbitrio rentístico que se desprende de la ley 137 de 1959. De esta afirmación se desprende que los ocupantes de los inmuebles baldíos urbanos carecen de derecho a la adjudicación o compra del inmueble, pues los municipios o distritos deben destinar los mismos a realizar los fines de las leyes de ordenamiento territorial, tales como: vías públicas, espacio urbano, servicios públicos, programas de vivienda de interés social, etc. Los municipios y distritos tienen entonces la obligación de recuperar los bienes baldíos ocupados con el fin de dedicarlos a las finalidades mencionadas. De hecho con el artículo 123 de la ley 388 de 1997, los baldíos urbanos perdieron esa calidad y su propiedad se radicó en cabeza de los municipios, que deberán servirse de ellos conforme a las reglas de los planes de ordenamiento territorial. Dado el caso en el que los municipios decidan que algunos de estos inmuebles deben ser vendidos, lo podrán hacer mediante licitación, según lo ordenan los artículos 35 y 36 de la ley 9 de 1989 y demás normas concordantes, salvo los casos expresamente exceptuados en la misma ley. Para determinar el precio base de venta, se aplicará el decreto 2150 de 1995 -art. 27- y el 1420 de 1998. Entendido de esta forma el artículo 123 en comento, se supera el escollo de su posible inconstitucionalidad, pues si bien la titularidad en la propiedad de los baldíos es de la Nación, cuando la ley ordena integrar a los planes de ordenamiento territorial los bienes inmuebles

baldíos comprendidos dentro de los límites urbanos, y dispone que "pertenece" a los municipios y distritos para que realicen las finalidades propias de esos planes, es claro entonces que el legislador los apropió y destinó con una finalidad específica, cumpliendo así el mandato del artículo 150-18 de la Constitución Política que le ordena al Congreso expedir las normas sobre "apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías." La mayor autonomía municipal que la constitución actual otorgó a estas entidades, se ve realizada con la entrega de la adjudicación de los baldíos a los distritos y los municipios. Lo anterior nos permite concluir, que la Nación, por medio de la Ley 137 de 1959, solo cedió a los municipios los bienes baldíos que fueran objeto de enajenación en las condiciones que establece la citada norma, para efectos de contribuir con los ingresos económicos de dichos entes territoriales y que estos a su vez invirtieran en la construcción de acueductos u otras obras; regularan la propiedad y su titulación e incorporaran esos inmuebles al catastro, con la finalidad de que sobre ellos se pagaran los impuestos correspondientes. En ese orden de ideas, debe tenerse en cuenta, que los bienes que no fueron enajenados por los municipios, continuaron siendo de propiedad de la Nación, hasta tanto se expidió la Ley 388 del 1997, en la cual se les transfirieron los mismos a las entidades municipales, convirtiéndose dichos "lotes" en bienes fiscales que solo pueden ser utilizados para fines concernientes al plan de ordenamiento territorial, es decir, para la construcción de vías públicas, espacio urbano, servicios públicos y programas de vivienda de interés social; esta última, regulada por la Ley 1001 de 2005. En orden a lo expuesto, advierte la Sala que efectivamente existe una legislación que regula el tema de la adjudicación de los bienes baldíos y fiscales, la cual establece unos requisitos, precios y objetivos especiales que no pueden ser dejadas de lado ..."

En estas condiciones, considera el Despacho que no están llamadas a prosperar las pretensiones, toda vez que el bien objeto de saneamiento, como se vio, no es susceptible de posesión por los particulares, y la ocupación detentada por el señor MIGUEL ANGEL HENAO CARDONA, no lo autoriza a adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio, pues de acuerdo con la anotación primera que aparece en el folio de MI 026-10648, contiene la llamada "Falsa Tradición", esto es, no aparece registro de titulares del derecho pleno de dominio, por lo que no puede predicarse que se trata de una propiedad privada, pues no se evidencia que hubiera salido de la esfera de dominio del Estado. Y por el contrario, de acuerdo a lo

anotado en párrafos anteriores, es un bien fiscal, de propiedad del Municipio de Concepción.

Finalmente, no puede perderse de vista el contenido del certificado Nro.010 del 18 de febrero del año en curso, en donde la Registradora Seccional Santo Domingo Antioquia, dando respuesta al oficio 535 del 20 de noviembre del año anterior, donde deja claramente establecido de que el inmueble con MI-026-10648, que lo adquirido por el señor HE3NAO CARDONA corresponde a la llamada Falsa tradición por lo que no era posible certificar la existencia o no de titulares de derechos reales sujetos a registro, por cuanto no se encontró título traslativo de dominio, y que por lo tanto, podría tratarse de un predio de naturaleza baldía.

Por lo expuesto, habrán de negarse las pretensiones incoadas por el señor MIGUEL ANGEL HENAO CARDONA en contra del señor JOHN FREDY MURILLO AGUDELO.

Sin costas.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CONCEPCIÓN ANTIOQUIA, ADMINISTRANDO JUSTICIA, en nombre de la REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

## **R E S U E L V E**

**PRIMERO. DECLARAR DENTRO DEL PROCESO VERBAL ESPECIAL DE SANAMIENTO DE TITULACIÓN INSTAURADO** por el señor MIGUEL ANGEL HENAO CARDONA en contra de JOHN FREDY MURRILLO AGUDELO que el inmueble identificado con MI 026-10648 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santo Domingo Antioquia, no es susceptible de ser adquirido por prescripción,

conforme a lo anotado en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO. Como consecuencia,** se niegan las pretensiones instauradas por el señor MIGUEL ANGEL HENAO CARDONA en contra de JOHN FREDY MURRILLO AGUDELO, dentro del presente proceso verbal especial de saneamiento, por las razones aducidas en la parte motiva de éste proveído.

Sin costas.

Lo resuelto se notifica en ESTADOS.

**Firmado Por:**

**BERNARDO SIERRA GONZALEZ  
JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOUO DE  
LA CIUDAD DE CONCEPCION-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:

**0ce611583c29486faaccfb9e29368267706ac834e  
aa7863d520f23d6e07f21d**

Documento generado en 09/06/2021 02:06:53 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente  
URL:  
[https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Firma  
Electronica](https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica)**